

Stadt Waldsassen



Stadt Waldsassen Gesammeltes Geheft

Bebauungsplan mit Anlagen

Stand: 15.05.2023

Felicitas Kurmis
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur
und
Franziska Mühlstraßer
B. Eng. Landschaftsarchitektur

Projekt-Nr. 33683

COPLAN AG
Hofmark 35, 84307 Eggenfelden

Tel. (0 87 21) 7 05-0
Fax (0 87 21) 7 05-1 05

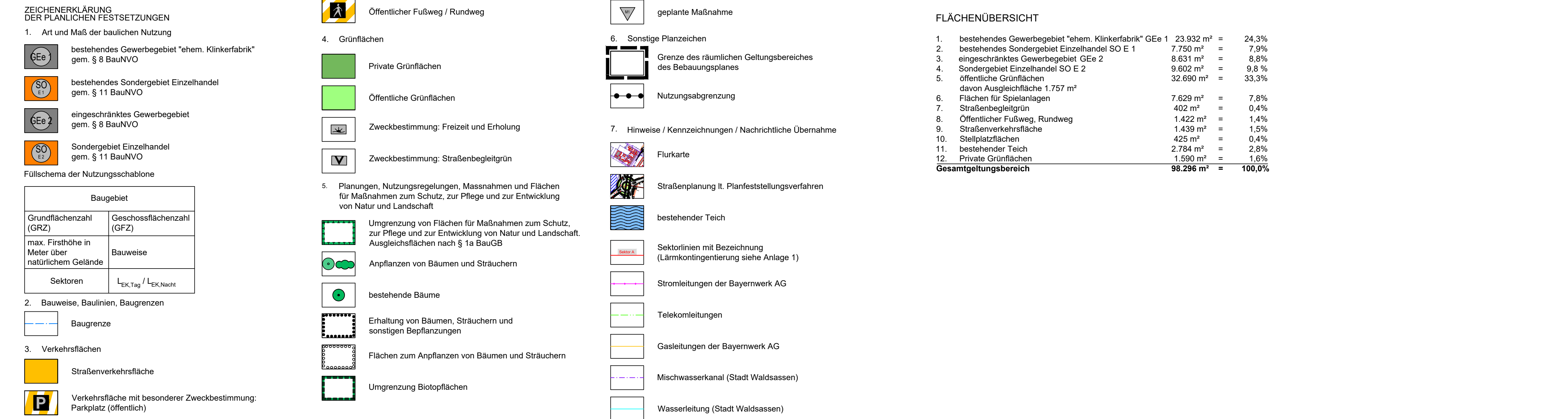
INHALTSVERZEICHNIS

Anlage	Inhalt	Maßstab	Stand	Plannummer
	BEBAUUNGSPLAN	1:1000	15.05.2023	IV-EP-BP01
	Darstellung Lärmkarte	1:2.000	15.05.2023	IV-EP-BP02
	Externe Ausgleichsfläche	1:1.000	15.05.2023	IV-EP-BP03
	Begründung mit Umweltbericht		15.05.2023	
1.	SCHALLTECHNISCHES GUTACH- TEN NR. S1707072 rev 2		04.04.2022	

BEBAUUNGSPLAN

Darstellung 2. Änderung Bebauungsplan "Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal" mit integriertem Grünordnungsplan

M 1:1.000



TECHNISCHE FESTSETZUNGEN

- ### 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Gewerbegebiet eingeschränkt 1 (GEe1) Bestand § 8 BauNVO

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die die festgesetzten Lärmkontingente nicht überschreiten.
Vorrichtungen für Aufzucht- und Berufschaffungspersonal sowie für Betriebsanbau und Betriebskeller, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und im Zusammenhang mit der Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, sind allgemein zulässig.
Nicht zugelassen sind Drogerie-, Textil-, Schuh-, Getrieke- und Lebensmittelgeschäfte.

1.2 Gewerbegebiet eingeschränkt 2 (GEe2) nach § 8 BauNVO

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, welche die festgesetzten Lärmkontingente nicht überschreiten.
Nicht zugelassen sind Drogerie-, Textil-, Schuh-, Getrieke- und Lebensmittelgeschäfte.

1.3 Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel" 1 (SOE 1) Bestand nach § 11 BauNVO

Zulässig sind Lebensmittelmittele mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m².

1.4 Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel" 2 (SOE 2) nach § 11 BauNVO

Zulässig sind Lebensmittelmittele mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m².

1.5 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl - GRZ und Geschossflächenzahl - GFZ geregelt.

1.5.1 GEe1, SOE1, SOE2 und SOE2 Grundflächenzahl (GRZ)

Zulässig ist eine Grundflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß.

1.5.2 GEe1 und GEe2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Zulässig ist eine Geschossflächenzahl 2,4 als Höchstmaß.

1.5.3 Firsthöhe (FH)

Zulässig ist eine Firsthöhe (FH) von maximal 20 m über natürlichem Gelände.

2. BAUWEISE

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörper mit einer Länge von über 50 m zulässig. Es sind auch Kettenbauweise und Zellenbauweise erlaubt.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen im Geltungsbereich gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definiert.

4. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächen innerhalb der überbaubaren Flächen werden über Art. 6 der BayBO i. d. aktuellen Fassung geregelt.

5. FLÄCHENBEFESTIGUNG / FLÄCHENVERSIEGELUNG

5.1 Stellplätze

Stellplätze sind wasserundurchlässig, z. B. als wassergebundene Wegedecke, Rasengrünstreife, Schotterrasen, Pflaster mit Rasengrün, auszuführen.

5.2 Zufahrten

Zufahrten sind sofern möglich wasserundurchlässig, z. B. als wassergebundene Wegedecke, Rasengrünstreife, Schotterrasen, Pflaster mit Rasengrün, auszuführen.

6. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die bestehende (in der Topografie) und die Zufahrt zur Kommersruher Straße werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG als öffentliche Verkehrsfläche, sowie als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Parkplatz) „P“ festgesetzt.

6.2 Öffentlicher Parkplatz

Die Einrichtung eines Parkplatzes von Stellplätzen, außerhalb der Gewerbegebiete- und Sondergebiete, ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG (V.m. 12 BauNVO) innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ zulässig.

6.3 Öffentlicher Fußweg

Im Anschluss an die Zufahrt zur Kommersruher Straße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier öffentlicher Fußweg (Rundweg) festgesetzt.

7. GELÄNDEMODELLIERUNGEN, AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

7.1 Verfüllung der ehemaligen Tongruben

Eine Verfüllung der Tongruben im Bereich der ausgewiesenen Parkanlage mit Parkplatz ist bis zu einer Höhe von 505 m ü. NNH zulassen („Bassiniveau“). Angrenzende Biotop sind von einer Verfüllung auszusparen. Hier ist ein Schutzabstand einer Schutzzone von 10 m, bemessen von der Kronenraute der Gehölze, einzuhalten. An diese Schutzzone ist die Verfüllung mit einer an die Biotop geländegestaltende, variablen Böschungserhebung von maximal 11,5 oder höher auszuführen.

7.2 Aufschüttungen und Abgrabungen - zur Geländemodellierung

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bereich der ausgewiesenen Parkanlage mit Parkplatz, gemessen vom Basisniveau von 505 m ü. NNH, bis zu 2 m darüber bzw. 2 m darunter zulässig.
Innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Freizeit und Erholung sind Aufschüttungen von bis zu 4 m über und Abgrabungen von bis zu 2 m unter 505 m ü. NNH erlaubt.
Im Bereich der ausgewiesenen Baugebiete werden Aufschüttungen und Abgrabungen von max. 2 m über bzw. unter OK des natürlichen Geländes zugelassen.

7.3 Erdwelle

Erdwelle innerhalb der ausgewiesenen Baugebiete sind nicht zulässig.

8. LÄRMSCHUTZ

Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte die in der folgenden Tabelle angegebenen Immissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit von 6:00 - 22:00 Uhr noch nachts von 22:00 - 6:00 Uhr überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente LEK (db(A)/m²)										
Fläche	GEe 2			GEe 1			SO E 2		SO E 1	
	LEK_T	LEK_N	LEK_M	LEK_T	LEK_N	LEK_M	LEK_T	LEK_N	LEK_T	LEK_N
Sektor A	55	36	59	46	60	46	60	45		
Sektor B	65	46	65	52	64	50	65	47		
Sektor C	65	50	65	52	65	50	65	50		
Sektor D	63	45	63	48	63	48	64	49		
Sektor E	55	40	58	45	58	43	58	40		
Sektor F	60	40	62	48	60	43	60	45		

Bezugspunkt Richtungssektoren:
 + 452/107/20; + 554/660/61 (Gauß-Krüger Koordinaten)
 Die Richtungssektoren sind im Plan dargestellt.
 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (ausgewählte geometrische Ausbreitungsempfindung).
 Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besteht hier lediglich in der im BP als "Emissionsoberfläche" dargestellte Fläche mit den in der Tabelle angegebenen Größen.

9. GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

9.1 Dachform

Dachbedeckungen:
 Unbeschichtete Dachbedeckungen aus Zink, Kupfer, oder Blei sind unzulässig.
 Glänzende Dachbedeckungsmaterialien werden nicht zugelassen.
 Ausgenommen hiervon werden Photovoltaikanlagen.

9.2 Fassade

Technische Dachaufbauten:
 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind zulässig. Auch Dachwerbung ist zulässig und genehmigungsfähig bei Betrieben, deren Betriebszweck / Betriebszweck nach z.B. bauliche Anlagen, oder dichter Randbebauung fast vollständig verdeckt ist.
 Der Nachweis über die sach- und integrierende Umsetzung der energieeffizienten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist gemäß § 17 Abs. 7 (BauBG) zu erbringen (siehe Hinweise (Fassadengestaltung)).

9.3 Kompensationsbedarf

Für den Eingriff durch Verwirklichung der Plananlage mit Parkplatz (öffentliche Flächen: Verkehrsfläche, Gehweg und Spielanlagen) ist ein Kompensationsbedarf von 2.580 m² zu erbringen.
- ### 10. ENFRIEDUNGEN

Es sind keine Zaunwerke zulässig. Die Bodenfreiheit der Einfriedung ist mit mindestens 15 cm anzusetzen.

11. WERBEANLAGEN

11.1 Leuchtwerbung

Nicht zugelassen wird Blink- und Wechselleuchtwerbung, sowie bewegte bzw. leuchtende Leuchtbilder.
Freistehende Werbeanlagen sind innerhalb der baulichen Festsetzungen auszuführen. Die reine Werbefläche ohne Konstruktion ist auf 15 m² zu begrenzen. Die Gesamthöhe der Werbefläche ist auf die zulässige Wandhöhe des zugehörigen Gebäudes/Gebäudeteils begrenzt.

11.2 Freistehende Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen sind innerhalb der baulichen Festsetzungen auszuführen. Die reine Werbefläche ohne Konstruktion ist auf 15 m² zu begrenzen. Die Gesamthöhe der Werbefläche ist auf die zulässige Wandhöhe des zugehörigen Gebäudes/Gebäudeteils begrenzt.

11.3 Werbefläche

Für Werbefläche gilt eine Obergrenze von 10 m Höhe und 4 m Breite.

12. GRÜNDORDNUNG

12.1 Rechtsgrundlagen und Herstellung der Begriffe

Der Grünordnungsplan ist integral in den Bebauungsplan und mit diesem als ein zusammengehörendes Planwerk zu betrachten. Die getroffenen Festsetzungen verfahren sich auf der Grundlage des § 1a, § 9 Abs. 1a und § 200 a BauBG.

12.2 Öffentliche Grünflächen

Es sind heimische Bäume und Sträucher der Herkunftsregion „Bayrischer und Oberpfälzer Wald [19]“ zu verwenden.

12.2.1 Straßenbegleitgrün im nördlichen Geltungsbereich

Entlang der Erschließungsstraße, nördlich des Parkplatzes, sind heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen, die als Straßenbegleitgrün einsetzbar sind (Herkunftsregion: „Bayrischer und Oberpfälzer Wald [19]“). Die Durchmischung von Bäumen und Sträuchern wird zudem als zweifache Hecke ausgebildet, um eine Abgrenzung zur Erholungszone und den Nachbargrundstücken zu vermeiden.
 Um ein möglichst naturnahes Bild zu erzielen, sind 10% der Gehölze als großkronige Bäume, sowie 15% der Gehölze als klein- und mittelkronige Bäume zu pflanzen.
 In den Zwischenräumen sind einheimische Sträucher/Hecke zu pflanzen.
 Zur Anlage der Hecke sind mind. 10 verschiedene Arten der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden.

12.2.2 Straßenbegleitgrün im südlichen Geltungsbereich

Entlang der Erschließungsstraße, südlich des Parkplatzes, sind heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen, die als Straßenbegleitgrün einsetzbar sind (Herkunftsregion: „Bayrischer und Oberpfälzer Wald [19]“). Die Durchmischung von Bäumen und Sträuchern wird zudem als zweifache Hecke ausgebildet, um eine Abgrenzung zur Erholungszone und den Nachbargrundstücken zu vermeiden.
 Um ein möglichst naturnahes Bild zu erzielen, sind 10% der Gehölze als großkronige Bäume, sowie 15% der Gehölze als klein- und mittelkronige Bäume zu pflanzen.
 In den Zwischenräumen sind einheimische Sträucher/Hecke zu pflanzen.
 Zur Anlage der Hecke sind mind. 10 verschiedene Arten der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden.

12.2.3 Begleitendes Grün innerhalb der Erholungszone

Innerhalb der Erholungszone sind weitgehendes Grün (mit Alleebäumen), kleinere Baumgruppen und Bäume in Einzelstellung zu pflanzen.

12.2.4 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.5 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.6 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.7 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.8 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.9 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.10 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.11 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.12 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.13 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.14 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.15 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.16 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.17 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.18 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.19 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.20 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.21 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.22 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.23 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.24 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.25 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.26 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.27 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.28 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.29 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.30 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.31 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.32 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.33 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.34 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.35 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.36 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.37 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.38 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.39 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.40 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.41 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.42 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.43 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.44 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.45 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.46 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.47 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.48 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.49 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.50 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.51 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.52 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.53 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.54 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.55 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.56 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.57 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.58 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.59 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.60 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.61 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.62 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.63 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.64 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.65 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.66 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.67 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.68 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.69 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.70 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.71 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.72 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.73 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

12.2.74 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18303 erfolgen.

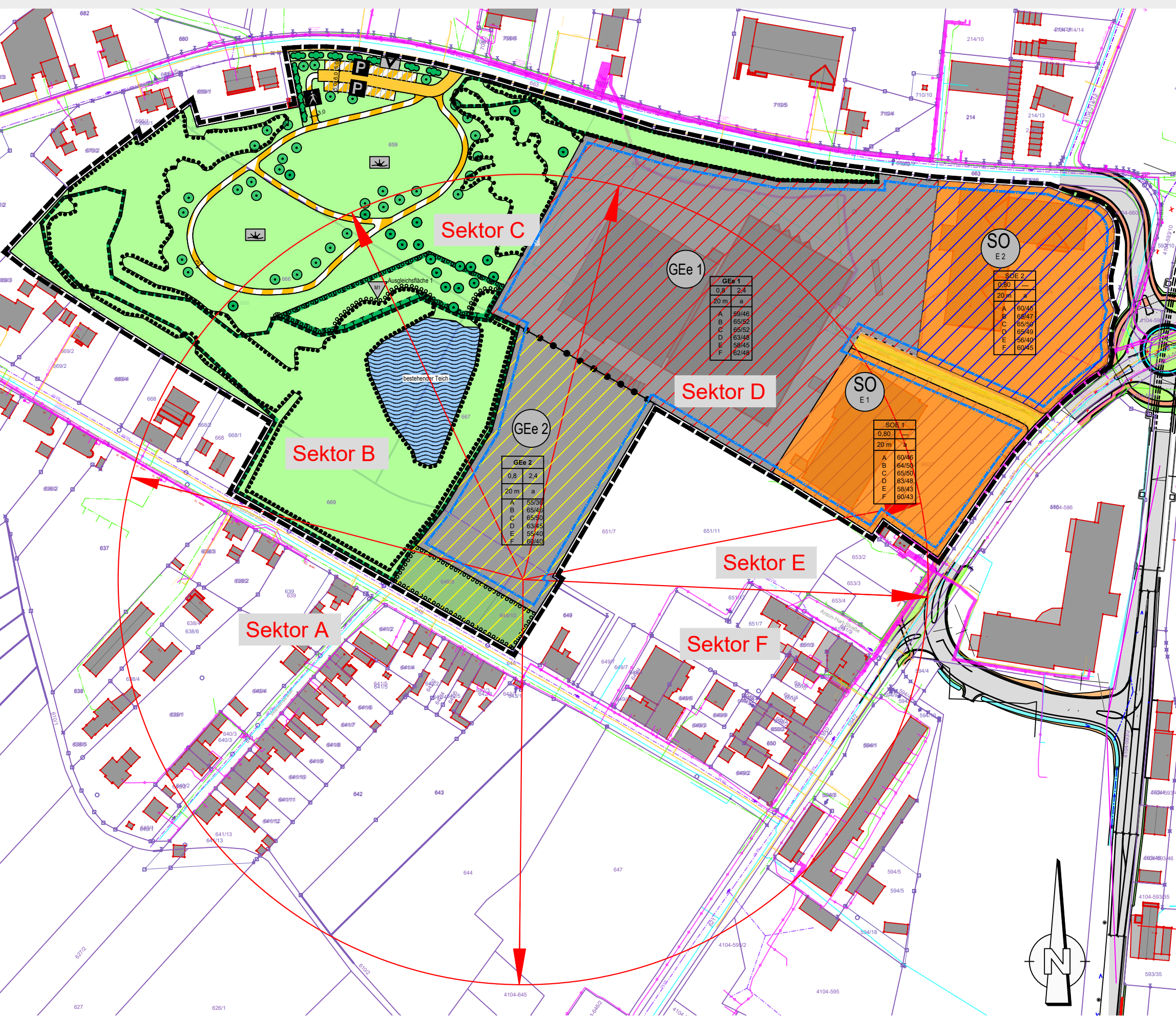
12.2.75 Pflanzungen allgemein

Grundätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 1

Darstellung Lärmkarte

2. Änderung Bebauungsplan mit Darstellung Lärmkarte

M 1:2.000



2. DECKBLATT BEBAUUNGSPLAN
"Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal"
Gmkg. Waldsassen, Stadt Waldsassen



ENTWURF vom 15.05.2023

PLANINHALT:		GEZEICHNET:		DATUM:	
2. Änderung Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplanung Darstellung Lärmkarte		A. LEHNER		04/2022	
		GEPRÜFT:		DATUM:	
		F. KURMIS		03/2023	
PLANNUMMER:		INDEX:	PROJEKTNUMMER:	MASSSTAB:	ANLAGE:
IV-EP-BP02			33683	1:2.000	1
VORHABENSTRÄGER:			ENTWURFSVERFASSER:		
Stadt Waldsassen Basilikaplatz 3 95652 Waldsassen			 COPLAN AG Hofmark 35 D-84307 Eggenfelden Tel.: +49 (8721) 705 - 0 Fax: +49 (8721) 705 - 105 eggenfelden@coplan-online.de COPLAN AG GENERALPLANER ARCHITECTEN INGENIEURE 		
_____ ORT _____ DATUM			Eggenfelden _____ DATUM _____ UNTERSCHRIFT		
UNTERSCHRIFT					
FUNDSTELLE: V:\daten\Waldsassen\33683\0500\0530\IV-EP-BP01d.dwg			PLANGRÖSSE: 0,59 m x 0,29 m = 0,18 m2		

Externe Ausgleichsfläche

V:\daten\Waldsassen\33683_B_Plan_Gelaende_chem_Klink0500\0530\BP_EP\IV\EP-BP01.dwg, IV-EP-BP03_Ausgleich_M1000, 15.05.2023 12:48:34, F. Muehlstrasser, ACAD 2022 DWG To PDF.pc3, 590.00 x 297.00 mm

Externe Ausgleichsfläche

Ausgleichsfläche 2, Fl. Nr. 728/0 (T), Gmk Waldsassen; Stadt Waldsassen

Nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Tirschenreuth wird der 2. DB Änderung „Gelände ehemaliges Klinkergelände mit Hart-Areal“, für den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes, der Baumbestandene Teil der Flurnummer 728/0 (T), Gemarkung Waldsassen, als Ausgleichsfläche zugesprochen (ca. 1.508 m²). Entsprechend wurde ein Ausgleichskonzept entwickelt, um die naturschutzrechtlichen Ansprüche umsetzen zu können.

Ausgangszustand

Bei der Fläche handelt es sich um ein bereits bestehendes Biotop Nr. 5939-0029-001 (Hochstaudenflur westlich Waldsassen (Stadttrand)). Aufgrund von Neophyten-Aufwuchs (Staudenknöterich - Fallopia spec.) und Verunreinigung durch Nutzer der benachbarten Schrebergartenanlage, besteht hier dringender Handlungsbedarf, die Lebensraumqualität für die sonst in diesem Bereich typische Pflanzen- und Tierwelt zu sichern.

Bilderdokumentation



Bild 5: Blick von Süden nach Norden auf die gesamte Ausgleichsfläche



Bild 6: Südwestlicher Randbereich mit Ablagerungen entlang der Ausgleichsfläche



Bild 7: Nordwestlicher Rand der Ausgleichsfläche entlang der Gartenanlage



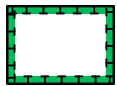
Bild 8: Staudenknöterich im nordwestlichen Bereich der Ausgleichsfläche

Ausgleichsflächenkonzept für Ausgleichsfläche 2 Fl.-Nr. 728/0 (T)

M 1:1.000



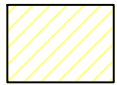
Legende



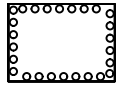
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



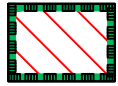
bestehende Zaunanlage (M2)



Entfernung des Staudenknöterichs (M3)



Aufforstung mit Bäumen der potentiell natürlichen Vegetation (M4)



bestehendes Biotop

Ziele

- Z1 Sicherung des angrenzenden amtlich kartierten Biotops Nr. 5939-0029-001.
- Z2 Entwicklung einer für den Standort typischen Waldstruktur. Hier: Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald. Typische Begleiter sind Bergahorn, Traubenkirsche, Sumpfssegge, Behaarter Kälberkropf, Gelber Eisenhut.
- Z3 Erhalt und Stärkung des Biotops.
- Z4 Vernichtung des unerwünschten Neophyten-Aufwuchses. Hier des Staudenknöteriches.

Maßnahmen

- M2 Schließen der Zaunanlage entlang des Biotops, um den Zutritt und somit die Verunreinigung der Fläche (Ablagerung von Gartenabfällen und Sperrmüll/Schrott) zu unterbinden.
- M3 Entfernung des Staudenknöteriches:
 - 1. Oberflächliche Mahd und fachgerechte Entsorgung des Schnittgutes. Schnittgut darf unter keinen Umständen auf andere Flächen verschleppt werden, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern.
 - 2. Bodenaustausch, 2 m tief! Der mit Rhizomen belastete Boden muss ebenfalls fachgerecht entsorgt werden und darf auf keinen Fall auf anderen Flächen als Mutterboden verteilt werden.
 - 3. Wiederauffüllung mit gesundem Mutterboden
- M4 Aufforstung mit Bäumen der potentiell natürlichen Vegetation:
 - 1. Bäume: Weiden - Salix spec. als Pionierpflanzen (da sie sehr schnell wachsen und dementsprechend die Fläche beschatten können). Schwarz-Erle - Alnus glutinosa Gemeine Esche - Fraxinus excelsior Berg-Ahorn - Acer pseudoplatanus
Mindestpflanzqualität: H, 3xv, mB 12-14
 - 2. Sträucher: Gewöhnliche Traubenkirsche - Prunus padus
Mindestpflanzqualität: Str., 2xv, m.B., 60-100

Pflege zu M3

Nachkontrolle im Juli und September während mindestens 2 Jahren. Wird im Juli ein Austreiben festgestellt, muss der Staudenknöterich wieder bekämpft werden. Ausbreitung hemmen durch regelmäßiges Ausreissen und Abführen des Staudenknöterichs.

Pflege zu M4

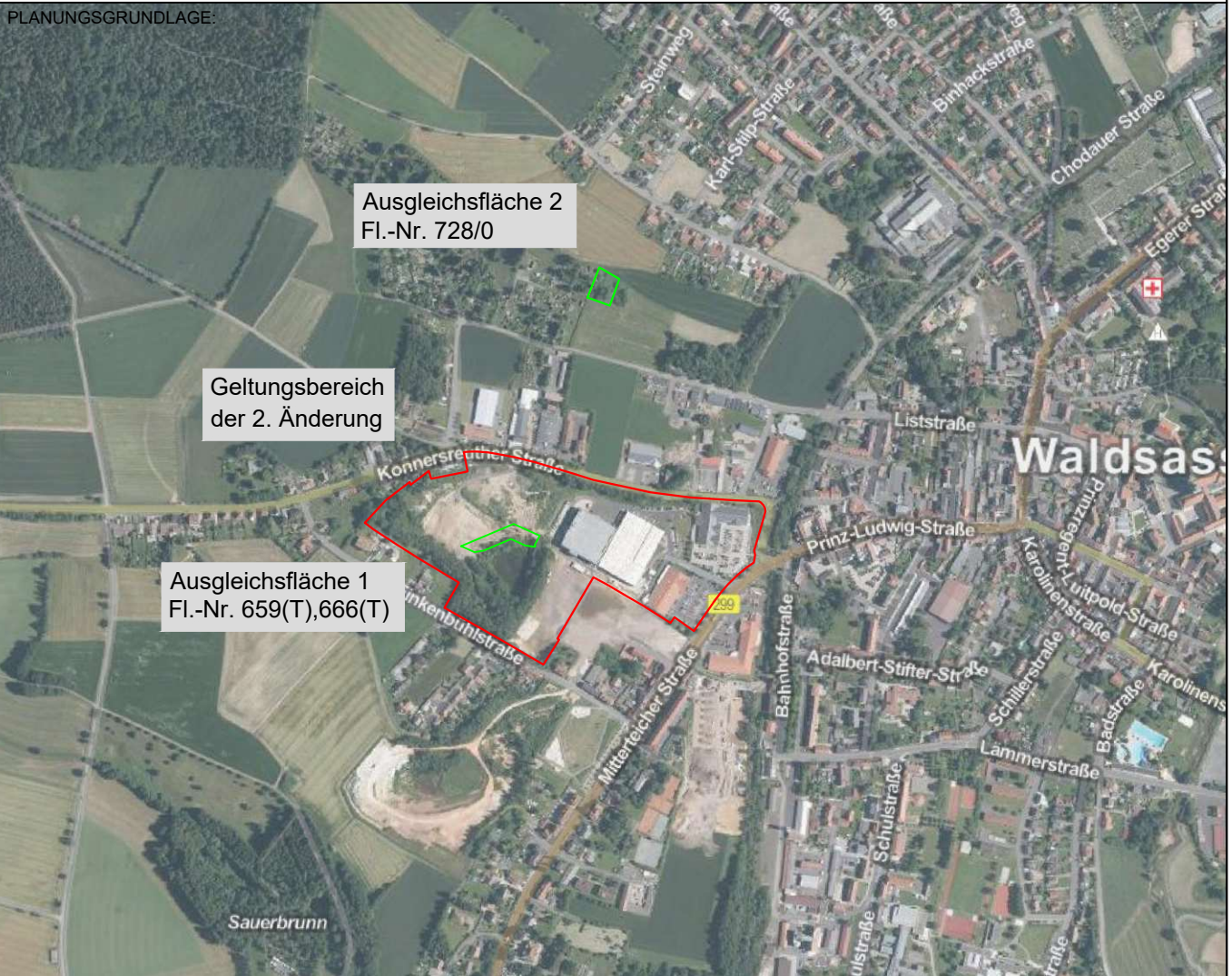
Die Aufforstung ist nach forstlichen Kriterien mind. 5 Jahre zu pflegen. Davon umfasst die Fertigstellungspflege die Herstellung und die Gewährleistung des Anwuchses der gepflanzten Gehölze im ersten Vegetationsjahr. Die weitere 4-jährige Entwicklungspflege dient der Erzielung eines funktionsfähigen Zustandes. Der Pflegeaufwand ist dem Entwicklungsziel anzupassen, die erforderlichen Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und zu konkretisieren.

Die sich daran anschließende Unterhaltungspflege dient dem Erhalt des funktionsfähigen Zustandes der Aufforstung. Evtl. Pflegeeingriffe sind so auszuführen, dass der Lebensraum nicht beeinträchtigt und gefährdet wird.

2. DECKBLATT BEBAUUNGSPLAN

"Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal"

Gmkg. Waldsassen, Stadt Waldsassen



ENTWURF vom 15.05.2023

PLANINHALT:		GEZEICHNET:		DATUM:		
2. Änderung Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplanung Externe Ausgleichsfläche		A. LEHNER		04/2022		
		GEPRÜFT:		DATUM:		
		F. KURMIS		04/2023		
PLANNUMMER:		INDEX:	PROJEKTNUMMER:	MASSSTAB:		ANLAGE:
IV-EP-BP03			33683	1:1.000		2
VORHABENSTRÄGER:			ENTWURFSVERFASSER:			
Stadt Waldsassen Basilikaplatz 3 95652 Waldsassen  ORT DATUM UNTERSCHRIFT			COPLAN AG Hofmark 35 D-84307 Eggenfelden Tel.: +49 (8721) 705 - 0 Fax: +49 (8721) 705 - 105 eggenfelden@coplan-online.de COPLAN AG GENERALPLANER ARCHITEKTEN INGENIEURE  Eggenfelden DATUM UNTERSCHRIFT			
FUNDSTELLE: V:\daten\Waldsassen\33683\0500\0530\IV-EP-BP01d.dwg			PLANGRÖSSE: 0,59 m x 0,29 m = 0,17 m2			

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen



2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

„Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

Stadt Waldsassen
Landkreis Tirschenreuth
Regierungsbezirk Oberpfalz

Begründung mit Umweltbericht

Entwurfssfassung
Stand: 15.05.2023

COPLAN AG, Eggenfelden
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur, Felicitas Kurmis

Projekt-Nr. 33683

COPLAN AG
Hofmark 35, 84307 Eggenfelden

Tel. +49 (8721) 705-0
Fax +49 (8721) 705-105

Entwurf

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

„Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

Stadt Waldsassen

Entwurfsverfasser: COPLAN AG Hofmark 35, 84307 Eggenfelden Eggenfelden, 15.05.2023  Dipl.-Ing.(FH) Landschaftsarchitektur Felicitas Kurmis	Bauherr: Stadt Waldsassen Basilikaplatz 3, 95652 Waldsassen Waldsassen, den 15.05.2023 Hr. Bernd Sommer 1. Bürgermeister
Entwurfsverfasser: COPLAN AG Hofmark 35, 84307 Eggenfelden Eggenfelden, 15.05.2023  B. Eng. Landschaftsarchitektur Franziska Mühlstraßer	Geprüft:

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

Inhaltsverzeichnis

1	BEGRÜNDUNG	1
1.1	Anlass und Erfordernis der Planung	1
1.2	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (Planungsrechtliche Voraussetzungen)	2
1.2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020	2
1.2.2	Regionalplan Oberpfalz-Nord (Planungsregion 6)	4
1.2.3	Bestehender Flächennutzungsplan	5
1.3	Beschreibung des Planungsgebietes.....	7
1.3.1	Lage	7
1.3.2	Größe	8
1.3.3	Beschaffenheit	8
1.4	Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	9
1.4.1	Ziel und Zweck der Planung	9
1.4.2	Flächenübersicht	9
1.5	Städtebauliches Konzept.....	9
1.5.1	Erschließungskonzept.....	9
1.5.2	Gestaltungskonzept.....	11
1.5.3	Ver- und Entsorgungskonzept.....	11
1.6	Gutachten und Untersuchungen.....	12
1.6.1	Immissionsschutz	12
1.6.2	Brandschutz	13
1.6.3	Altlasten	13
1.6.4	Denkmalschutz.....	13
1.6.5	Artenschutzrechtliche Belange	14
1.7	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen.....	14
1.7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
1.7.2	Bauweise.....	15
1.7.3	Überbaubare Grundstücksfläche	16
1.7.4	Abstandsflächen	16
1.7.5	Flächenbefestigung / Flächenversiegelung	16
1.7.6	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	16

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

1.7.7	Geländemodellierungen, Aufschüttungen und Abgrabungen (Nr. 17 § 9 BauGB)	16
1.7.8	Lärmschutz	17
1.7.9	Gestaltung von Gebäuden	18
1.7.10	Einfriedungen	19
1.7.11	Werbeanlagen.....	19
1.8	Begründung zur integrierten Grünordnung	19
1.8.1	Rechtsgrundlagen und Herstellung der Bezüge	20
1.8.2	Öffentliche Grünflächen	20
1.8.3	Private Grünflächen	20
1.8.4	Zu Pflanzungen allgemein.....	21
1.9	Begründung zum Ausgleich.....	21
1.9.1	Kompensationsbedarf	21
1.9.2	Maßnahme und Pflege zu Ausgleichsfläche 1	22
1.10	Begründung zum Artenschutz	22
1.11	Begründung zu den Hinweisen.....	22
1.11.1	Baugelände	22
1.11.2	Fassadengestaltung	22
1.11.3	Nebenanlagen.....	22
1.11.4	Flächenbefestigung/ Versiegelung	22
1.11.5	Brandschutz	23
1.11.6	Freileitungen.....	23
1.11.7	Wasserwirtschaft	23
1.11.8	Denkmalschutz.....	23
1.11.9	Immissionsschutz.....	23
1.11.10	Freiflächengestaltungsplan	23
1.11.11	Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft	23
2	UMWELTBERICHT.....	25
2.1	Einleitung	25
2.1.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	25
2.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung.....	25
2.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	26

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

2.2.1	Schutzgut Boden.....	26
2.2.2	Schutzgut Wasser	27
2.2.3	Schutzgut Klima / Luft	28
2.2.4	Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen).....	30
2.2.5	Schutzgut Mensch (Lärm / Erholung)	32
2.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	32
2.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	34
2.2.8	Wechselwirkungen und Summenwirkungen bei Durchführung der Planung	34
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	34
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	35
2.4.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	35
2.4.2	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	36
2.4.3	Ausgleich	38
2.5	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	43
2.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	43
2.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	44
2.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	44

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: BAYERNATLAS, TOPOGRAPHISCHE KARTE MIT UMGRENZUNG PLANUNGSGEBIET	1
ABBILDUNG 2: AUSZUG AUS DER RAUMSTRUKTURKARTE (LEP BAYERN)	2
ABBILDUNG 3: BEVÖLKERUNGSSKIZZE IM JAHR 2014/2034 STADT WALDSASSEN, STATISTIKAMT BAYERN	3
ABBILDUNG 4: AUSSCHNITT AUS RAUMSTRUKTURKARTE, REGIONALPLAN OBERPFALZ-NORD, STAND 2022	4
ABBILDUNG 5: ZIELE DER RAUMORDNUNG IN DER PLANUNGSREGION OBERPFALZ-NORD; AUSSCHNITT AUS KARTE SIEDLUNG UND VERSORGUNG, STAND 2022	5
ABBILDUNG 6: AUSSCHNITT AUS FINWEB, LFU, STAND 2023	5
ABBILDUNG 7: 7. DECKBLATTÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS (UMGRIFF SCHWARZE LINIE) STADT WALDSASSEN, MIT UMGRIFF DES PLANUNGSGEBIETES (ROTE LINIE)	6
ABBILDUNG 8: STADT WALDSASSEN, PLANUNG 16. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	7
ABBILDUNG 9: LUFTBILDAUSSCHNITT, BAYERN ATLAS.....	7
ABBILDUNG 10: PARZELLENKARTE MIT LAGE DES PLANGEBIETS	8
ABBILDUNG 11: LUFTBILDAUSSCHNITT MIT BIOTOPSCHUTZKARTIERUNG	8
ABBILDUNG 12: SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG (QUELLE: BEMESSUNG VON GEOPLAN VOM 04.04.2022).....	12

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

ABBILDUNG 13: AUSZUG AUS DEM SCHALLTECHNISCHEN BERICHT, MIT GRAPHISCHER ÜBERARBEITUNG - ERLÄUTERUNG KORREKTUR	
GEBIETSBEZEICHNUNGEN	18
ABBILDUNG 14: BLICK VON NORDEN NACH SÜDEN ABBILDUNG 15: BLICK VON OSTEN NACH WESTEN	39
ABBILDUNG 16: BLICK VON WESTEN NACH OSTEN (AUSGLEICHSFÄCHE GESAMT)	39
ABBILDUNG 17: BLICK AUF BIOTOP (STILLGEWÄSSER)	39
ABBILDUNG 18: BLICK VON SÜDEN NACH NORDEN AUF GESAMTE AUSGLEICHSFÄCHE	40
ABBILDUNG 19: SÜDWESTLICHER RANDBEREICH MIT ABLAGERUNGEN ENTLANG DER AUSGLEICHSFÄCHE	40
ABBILDUNG 20: NORDWESTLICHER RAND DER AUSGLEICHSFÄCHE ENTLANG DER GARTENANLAGE	41
ABBILDUNG 21: STAUDENKNÖTERICH IM NORDWESTLICHEN BEREICH DER AUSGLEICHSFÄCHE.....	41
ABBILDUNG 22: VERORTUNG DER MAßNAHMEN.....	42

Tabellenverzeichnis

TABELLE 1: FLÄCHENAUFTEILUNG UND AUSGLEICHSBEDARFSBERECHNUNG	37
TABELLE 2:ZUSAMMENFASSUNG DER SCHUTZGÜTERBEWERTUNG	44

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“



1 BEGRÜNDUNG

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Stadt Waldsassen hat die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“ beschlossen.

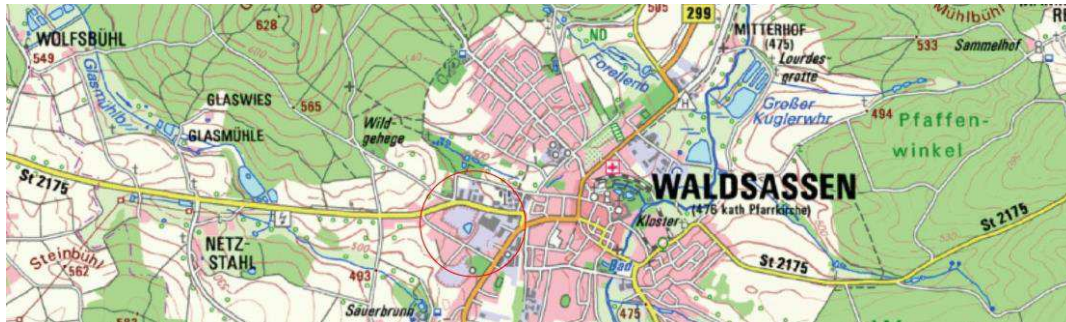


Abbildung 1: Bayernatlas, Topographische Karte mit Umgrenzung Planungsgebiet

Es werden in der 2. Änderung des BBP „Gelände ehemalige Klinkerfabrik mit Hart-Areal“ der Großteil des Geltungsbereichs des bestehenden BBP „Gelände ehem. Klinkerfabrik“ übernommen und um Flächen für eine Gewerbegebietserweiterung der Firma Ghost ergänzt.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes teilt sich wie folgt auf:

- Bereits bestehendes Gewerbe- und Sondergebiet;
- Eingeschränktes Gewerbegebiet;
- Öffentlicher Parkplatz;
- Öffentliche Gemeinbedarfsfläche (Parkanlage);
- Öffentlicher Fußweg;
- Flächen für den Naturschutz (Biotop).

Im mittleren Bereich des aktuellen Plangebietes befindet sich ein ehemaliges Tongrubengelände, das bereits in dem Bebauungsplan „Gelände ehem. Klinkerfabrik“ überplant wurde.

Nach Abbruch der Industriebrache „Hart-Areal“ wurde in diesem Zusammenhang beschlossen, auch die angrenzenden Flächen an der Finkenbühl- und Konnersreuther Straße in die Planung mit einzu beziehen, um eine homogene Planung zu ermöglichen.

Die Flächen des ehem. Tongrubengeländes werden als eingeschränktes Gewerbegebiet (Erweiterung südlich der Fa. Ghost) und öffentliche Grünflächen im Westen ausgewiesen.

Der Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen ist vorgesehen.

Der Stadtrat Waldsassen hat deshalb die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gelände ehemalige Klinkerfabrik mit Hart-Areal“ in der Sitzung vom 24.07.2017 beschlossen.

Hierzu wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 24.10.-27.11.2019 gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Es wird nun im weiteren Verfahren der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB veranlasst.

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

1.2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (Planungsrechtliche Voraussetzungen)

1.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020

Im Landesentwicklungsprogramm werden bayernweit übergeordnet betrachtet:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
2. Raumstruktur
3. Siedlungsstruktur
4. Verkehr
5. Wirtschaft
6. Energieversorgung
7. Freiraumstruktur und
8. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Es legt damit die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern fest.

Grundsätzlich ist zu diesen oben genannten Punkten, bezogen auf Waldsassen, anzumerken, dass aufgrund der räumlichen Struktur und im Hinblick auf den demographischen Wandel es wünschenswert ist, das Umfeld wirtschaftlich, aber auch die Lebensbedingungen entsprechend aufzuwerten, um einer Abwanderung der Stadt entgegenzuwirken.

Die Raumstrukturkarte des LEPs (Stand 01.03.2018) zeigt deutlich, dass sich die Stadt Waldsassen in einem allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf befindet. Dabei bildet sie ein wichtiges Oberzentrum für die umliegend wohnende Bevölkerung dieser Region. Waldsassen wird als Oberzentrum dargestellt und hat Anbindung an die Oberzentren Cheb (Eger) und Marktreuditz.

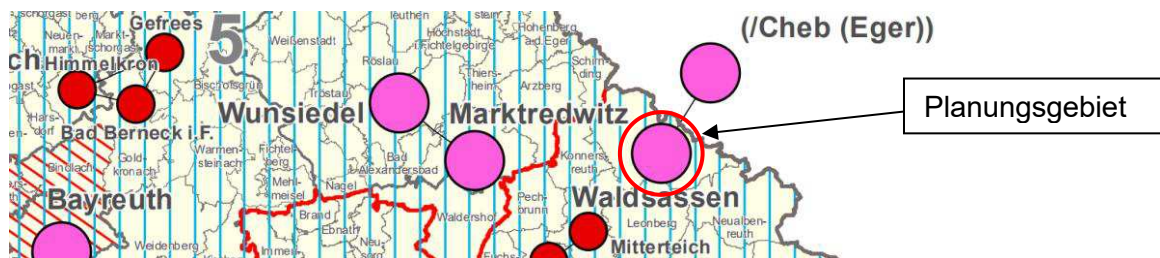


Abbildung 2: Auszug aus der Raumstrukturkarte (LEP Bayern)

Der Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms 2.1.8 Oberzentrum lautet seit der Fortschreibung 2020 wie folgt:

„(G) Die als Oberzentrum eingestuftten Gemeinden sollen auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern“.

Übergeordnete Ziele, die von der Stadt Waldsassen angestrebt werden:

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 weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
2. Nachhaltige Raumentwicklung
(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

3. Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Diesen Zielen wird mit der vorliegenden Planung entsprochen, da

- Bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen.
- Stärkung der Innenentwicklung – vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale im Siedlungsgebiet (Baulandreserve/Brachfläche) bietet die Möglichkeit zur Nachverdichtung.
- Nachhaltige Nutzung von Natur und Landschaft durch Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche, zur Erholungsmöglichkeit für die umliegenden Anwohner.
- Ausweisung einer Ausgleichsfläche innerhalb des Planungsgebietes und somit Schaffung einer neuen Biotopfläche, die den Ansprüchen vieler Pflanzen und Tiere innerhalb dieses Systems/Lebensraumes gerecht wird.

Auch der Demographie-Spiegel für Bayern stellt in Berechnungen der Stadt Waldsassen bis 2034 einen Rückgang der 0- bis 65-Jährigen und einen starken Anstieg der 65- bis 80-Jährigen dar. Dies ist darauf hinzuweisen, dass junge Leute sich Standorte suchen, die Arbeitsplätze und attraktive Lebensbedingungen miteinander vereinbaren lassen.

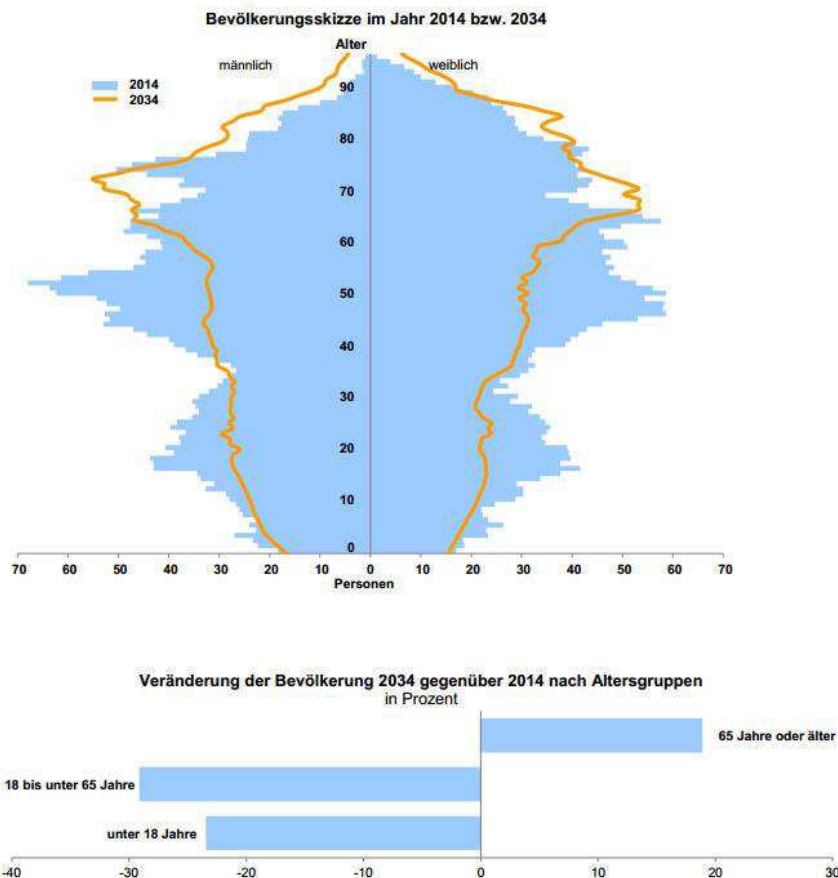


Abbildung 3: Bevölkerungsskizze im Jahr 2014/2034 Stadt Waldsassen, Statistikamt Bayern

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

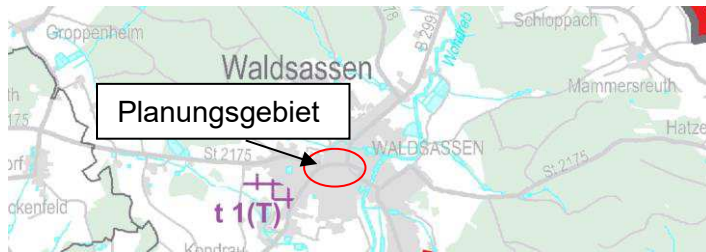


Abbildung 5: Ziele der Raumordnung in der Planungsregion Oberpfalz-Nord; Ausschnitt aus Karte Siedlung und Versorgung, Stand 2022

Nordwestlich der Stadt Waldsassen liegt, in ca. 5-7 km Entfernung, die Grenze des Naturparks Fichtelgebirge (NP-00011) und des Landschaftsschutzgebiets LSG-00449.01 „Fichtelgebirge“. 3 km entfernt, in östlicher Richtung, liegt das Naturwaldreservat Gänsnest und südöstlich, in 1,5 km Luftlinie, das FFH-Gebiet 6039-371 Wondreb zwischen Leonberg und Waldsassen.

Diese Schutzgebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

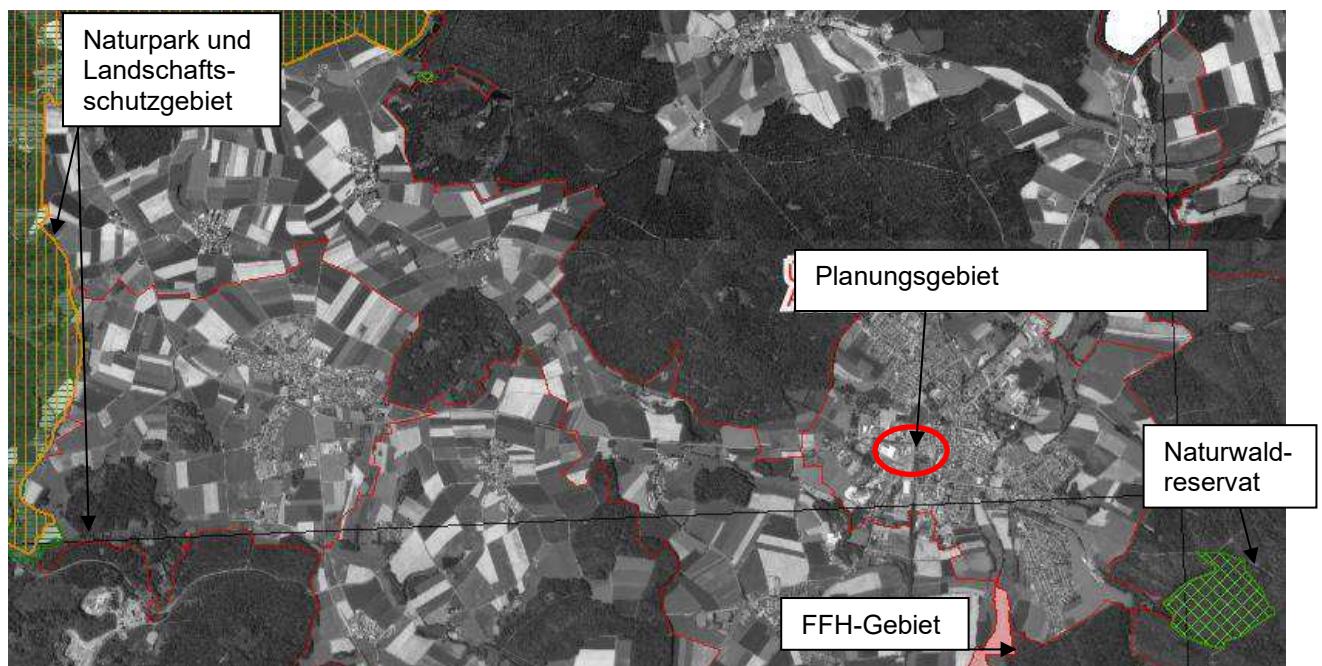


Abbildung 6: Ausschnitt aus FinWeb, LfU, Stand 2023

1.2.3 Bestehender Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Planungsgebietes als

- Gewerbegebiet;
- Sondergebiet;
- Grünfläche;
- Mischgebiet;
- sowie allgemeines Wohngebiet

ausgewiesen.

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“



Abbildung 7: 7. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans (Umgriff schwarze Linie) Stadt Waldsassen, mit Umgriff des Planungsgebietes (rote Linie)

Die direkte Nutzung umliegend des Geltungsbereiches, besteht aus (siehe hierzu ebenfalls Abb. 8):

- Gewerbeflächen;
- Wohnbauland;
- Nord- und Südwesten angrenzend an Wohnbauland intensiv bewirtschaftetes Ackerland;
- Flächen für die Landwirtschaft, teils als Flächen für Abgrabungen / Gewinnung von Bodenschätzen und Biotopkartierungen.

In der zum Bebauungsplan parallelen Überplanung des Flächennutzungsplanes werden die im Geltungsbereich ausgewiesenen Mischgebietsflächen zurückgenommen und in Grünflächen für die Öffentlichkeit sowie Verkehr (Parkplatz) umgewandelt. Die Biotope 5939-1039-01, -02 und -03 werden ebenfalls in der Planung berücksichtigt und gesondert dargestellt. Zudem wird ausgewiesenes Gewerbegebiet in Sondergebiet umgewandelt (vgl. Abb. 8 und Abb.9).

Die derzeit als öffentliche Grünfläche geplante Fläche und das eingeschränkte Gewerbegebiet dienen der Nachverdichtung der bestehenden Bebauung gewerblicher Nutzung als auch der Naherholung.

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“



Abbildung 8: Stadt Waldsassen, Planung 16. Änderung Flächennutzungsplan

1.3 Beschreibung des Planungsgebietes

1.3.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt am Westrand des Stadtgebietes, östlich angrenzend an die Mitterteicher Straße (B 299), nördlich und westlich angrenzend an die Konnersreuther Straße (St 2175) des Landkreises Tirschenreuth, Gemarkung Waldsassen.



Abbildung 9: Luftbildausschnitt, Bayern Atlas

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

1.3.2 Größe

Die vorliegende Planung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 9,8 ha mit folgenden Flurstücken in der Gemarkung Waldsassen, Stadt Waldsassen:

- 649/8;
- 649/10;
- 651/13;
- 659;
- 660/2; 660/4; 660/6; 660/7;
- 666;
- 667;
- 669.



Abbildung 10: Parzellenkarte mit Lage des Plangebiets

1.3.3 Beschaffenheit

Auf der geplanten Fläche findet man aktuell:

- Offene Grünflächen / Rohboden des ehemals genutzten Tonabbau geländes;
- Im Norden Straßenbegleitgrün entlang der Konnersreuther Straße;
- Biotopstrukturen 5939-1039-01, -03 und -04 (gewachsene Gehölzstrukturen Gehölzbestände, Stillgewässer und magere Altgrasbestände);
- Arten- und Biotopschutzprogramm – Flachlandkartierungsflächen B28.2;
- Gewerbegebietsfläche;
- Sondergebietsfläche.



Abbildung 11: Luftbildausschnitt mit Biotopschutzkartierung

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches fällt von Nordwesten nach Südosten. Die mittlere Höhe liegt bei ca. 500 m ü. NHN im DHHN, wobei die Gewerbefläche der Firma Ghost Bikes GmbH relativ eben ist.

1.4 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

1.4.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Waldsassen beabsichtigt die Ausweisung eingeschränkter Gewerbegebiete, Sondergebiete Einzelhandel, öffentlicher Parkflächen, öffentlicher Grünflächen zur Freizeit- und Erholungsnutzung sowie Flächen für den Naturschutz (Biotop). Diese Ausweisung stellt durch die Gewerbegebietserweiterung eine städtebauliche Nachverdichtung dar. Zudem werden Brachflächen innerhalb des Stadtgebietes in öffentliche Grünflächen zur Erholungsnutzung, im Einklang mit Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft geschaffen.

1.4.2 Flächenübersicht

Siehe Seite 41.

1.5 Städtebauliches Konzept

Die Stadt Waldsassen beabsichtigt mit der Ausweisung

- zweier eingeschränkter Gewerbegebiete,
- zweier Sondergebiete für Einzelhandel,
- eines öffentlichen Parkplatzes,
- einer öffentlichen Grünfläche (Parkfläche zur Freizeit- und Erholungsnutzung) mit Fußweg
- sowie Flächen für den Naturschutz,

potenzielle Nachverdichtungsflächen innerhalb des Stadtgebietes zu nutzen, um eine etwaige Gewerbebeerweiterung einerseits zu ermöglichen, als auch andererseits ökologische Ausgleichsfunktionen zu gewährleisten und diese mit einer Naherholungsfunktion zu kombinieren.

Das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 1 liegt günstig zwischen den vorhandenen Trassen der Staatsstraße St 2175 (Konnersreuther Straße) und der Bundesstraße B299 (Mitterteicher Straße), womit es sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen ist.

Die Infrastruktureinrichtungen sind im Umfeld ausreichend vorhanden, da bereits mehrere Gewerbebetriebe direkt anliegend entstanden sind. Die auszuweisende Erweiterungsfläche (GEe 2) gliedert sich somit harmonisch in die bestehende Nutzung des Umfelds ein.

1.5.1 Erschließungskonzept

Wie bereits beschrieben, liegt das Planungsgebiet direkt an der Bundesstraße B 299 (Mitterteicher Straße) sowie an der Staatsstraße St 2175 (Konnersreuther Straße). Die Erschließung erfolgt über die Mitterteicher Straße (B 299), die an die Autobahn A 93 – in 10 km Entfernung nahe der Stadt Mitterteich - angebunden ist. Die Gewerbegebietserweiterung wird über das Bestandsgelände erschlossen. Es erfolgt die Zufahrt über die Mitterteicher Straße und die Abfahrt über die Finkenbühlstraße. D.h., dass hier zusätzlich zur bisherigen Erschließung eine weitere Zufahrt über die Finkenbühlstraße (südlich/südwestlich) besteht, zwischen einem Wohnhaus und einem Lokal (Cafe Free-style). Diese ist jedoch privatrechtlich geregelt und wird daher nicht im Bebauungsplan aufgenommen.

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

Eine fußläufige Verbindung von der Konnersreuther Straße in Richtung der Parkanlage wird vorgesehen.

Da es im Zuge des Planfeststellungsverfahrens (Planfeststellungsbeschluss 27.07.2021) zur Verlegung der B 299 „Mitterteich-Waldsassen-Bundesgrenze“ kommt, muss die Situation auch für das Plangebiet betrachtet werden. Hierbei ist der Abschnitt „Verlegung Waldsassen/Kondrau – Mitterteicher Straße“, zwischen Finkenbühlstraße und Konnersreuther Straße betroffen.

Laut Verkehrsuntersuchung des Staatlichen Bauamtes Amberg-Weizsach, durchgeführt von DR. BRENNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (Beratende Ingenieure VBI für Verkehrs- und Straßenwesen ein Unternehmen der BERNARD Gruppe), wurde die Wirkung des Planfalls (Prognose 2030) geprüft (siehe hierzu Anlage 2).

Demnach werden im Personenverkehr in den nächsten Jahren nur geringe Entwicklungen erwartet, jedoch steigt das Verkehrsaufkommen im grenzüberschreitenden Schwerverkehr weiter an.

Mit Verlegung der B 299 soll der Verkehr gebündelt und die bestehende Ortsdurchfahrt entlastet werden (Verkehrsgutachten – Kap. 6 Zusammenfassung, S.13).

Die Trasse der B 299 soll südlich von Kondrau nach Osten abschwächen, um Kondrau zu umfahren und wird dann auf der alten Bahntrasse weitergeführt.

Die Anbindung von Waldsassen erfolgt über eine neue bevorrechtigt geführte Verbindungsrampe zur Mitterteicher Straße. Der Knotenpunkt Mitterteicher Straße / Konnersreuther Straße wird unterfahren. Die weitere Führung erfolgt ebenso im Zuge der Bahntrasse bis zur Verknüpfung mit der bestehenden Ortsumfahrung Hundsbach an die St 2178 (Verkehrsgutachten – Kap. 4.1 Netzfall 1 – Planfall („Regionaltrasse“), S.9).

Prognose für 2030:

Die neue Trasse bündelt im südlichen Abschnitt (OU Kondrau) ca. 8.000 Kfz/24h, im nördlichen Bereich 6.500 Kfz/24h. Im Schwerverkehr werden bis zu 650 SV/24h auf die Trasse verlagert. Auf der heutigen Ortsdurchfahrt verbleiben noch insgesamt maximal ca. 5.800 Kfz/ 24h bzw. 300 SV/24h (Verkehrsgutachten – Kap. 4.1 Netzfall 1 – Planfall („Regionaltrasse“), S.9).

Zusammenfassung Vergleich Nullfall – Prognose 2030:

Die Verkehrsabnahmen betragen in der Ortsdurchfahrt von Waldsassen zwischen 6.400 Kfz/24h und maximal 8.000 Kfz/24h, im Schwerverkehr bis zu 650 SV/ 24h. [...] Eine Zunahme der Verkehrsbelastung bedingt durch die „Regionaltrasse“ ist daher nicht erkennbar (Verkehrsgutachten – Kap. 4.1 Netzfall 1 – Planfall („Regionaltrasse“), S.9).

Im Ergebnis des Verkehrsgutachtens sind keine eventuellen Auswirkungen hinsichtlich der Verlegung der Bundesstraße, oder mögliche erhebliche Beeinträchtigungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens an der geplanten Erschließung zur verlegten Bundesstraße zu erkennen, die es zu berücksichtigen oder gar zu vermeiden gilt.

Die von der verlegten Bundesstraße zu erwartenden Immissionen sind in der schalltechnischen Beurteilung zum Planfeststellungsverfahren dargestellt (siehe hierzu Anlage 3). Demnach wird in der Unterlage „u_08_01_02d_04d_Lageplan_Schall.pdf“ ein Berechnungspunkt 80 (Mitterteicher Str. 4a) gezeigt. An diesem werden wie in Unterlage „u_08_01d Gutachten.pdf“ Anhang Seite 13 ersichtlich, die Grenzwerte für ein Mischgebiet nicht überschritten.

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

Da derzeit jedoch keine konkrete Planung zur gewerblichen Erweiterung bekannt ist, kann nur auf Berücksichtigung des Planfeststellungsverfahrens verwiesen werden.

1.5.2 Gestaltungskonzept

Es wird aufgrund des bereits gewachsenen Gewerbe-/Sondergebietes folgend eine von Absatz 1 abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 festgesetzt.

Die Gestaltung neuer Gebäude im Gewerbe-/ Sondergebiet wird sich an den bereits bestehenden Gebäuden orientieren, daher wird auf eine Festlegung von Dachformen, Dacheindeckungen, oder Neigungen verzichtet. Lediglich Eindeckungen, die zu einer Kontamination des Niederschlagswassers führen und gesundheitsgefährdende Materialien, Oberflächen und Farben, werden explizit in den Festsetzungen verboten.

Zudem wird in den Hinweisen eine Orientierungshilfe zur Gestaltung von Fassaden gegeben.

1.5.3 Ver- und Entsorgungskonzept

1.5.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch das bestehende Versorgungsnetz der Stadt Waldsassen gesichert.

1.5.3.2 Regenwasserableitung

Das auf den befestigten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Mischwasserkanal geleitet werden und ist nach Möglichkeit auf den Privatgrundstücken zu versickern.

1.5.3.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt im Baugebiet in die öffentliche Kanalisation.

1.5.3.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Baugebiets ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet.

Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte im Kundencenter der Bayernwerk AG eingeholt werden.

1.5.3.5 Telekommunikation

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist durch Leitungen der Telekom AG und Kabel Deutschland gewährleistet.

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Planungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege sicherzustellen.

1.5.3.6 Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung ist ebenfalls durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet.

1.5.3.7 Energieversorgung und Klimaschutz

Zur Energieversorgung der Gebäude wird auf die EnEV und das EEWärmeGG in seiner gültigen Fassung verwiesen. Es wird empfohlen, möglichst ausschließlich regenerativ erzeugte Energie zu verwenden, ebenso die Nutzung von passiver und aktiver Sonnenenergie.

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

1.5.3.8 Abfallentsorgung und Wertstoffsammlung

Die Zuständigkeit der Abfallentsorgung liegt beim Landkreis Tirschenreuth. Die Wertstoffsammlung erfolgt ebenso durch den Landkreis Tirschenreuth, an der Wertstoffsammelstelle an der Deponie Steinmühle (ca. 4 km entfernt).

1.5.3.9 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch die bestehenden Einrichtungen gewährleistet.

1.6 Gutachten und Untersuchungen

1.6.1 Immissionsschutz

Im Umgriff der Planfläche befinden sich bereits mehrere Gewerbebetriebe und Sondergebietsflächen, die als schalltechnische Vorbelastung berücksichtigt werden müssen. Da sich im näheren Umfeld der Planfläche mehrere Wohnbebauungen befinden, ist hier aufgrund der entstehenden Lärmproblematik ein Nachweis zur Verträglichkeit erforderlich (siehe beiliegenden Schalltechnischen Bericht GeoPlan, vom 04.04.2022).



Abbildung 12: Schalltechnische Untersuchung (Quelle: Bemessung von GeoPlan vom 04.04.2022)

Die Erschließung des Gewerbegebietes soll wie bisher über die Mittereicher Straße erfolgen. Jedoch ist eine weitere Zufahrtsstraße südlich der Planfläche über die Finkenbühlstraße angedacht. Diese soll zwischen einem Wohnhaus und einem Lokal verlaufen. Auf der neuen Zufahrtsstraße besteht das Fahrrecht nur für die Firma Ghost.

Im GEE1 (Fa. Ghost) ist eine Erweiterung der Produktionskapazität geplant und damit ein veränderter Lieferverkehr zu erwarten. Mit der Erweiterung der Produktion sind insgesamt pro Tag ca. 20 LKW für den Zulauf der Ware und ca. 7 LKW für den Ablauf zu erwarten. Aktuell soll der Zulauf und Ablauf über die Finkenbühlstraße erfolgen, die Zufahrt über die Straße „An der Tongrube“ ist für kleine LKW bzw. PKW der Mitarbeiter vorgesehen. Die Arbeitszeit erstreckt sich von 6:00 – 22.00 Uhr, womit ein Lieferverkehr zur Nachtzeit nicht stattfindet. Aktuell liegen für die Finkenbühlstraße keine Verkehrsdaten vor. Jedoch kann davon ausgegangen werden, dass zur Tagzeit die Verkehrsmenge deutlich

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

höher liegt, als die der neuen Zufahrtsstraße und somit keine Erhöhung des vorherrschenden Verkehrslärms durch den Betrieb der neuen Zufahrt zu erwarten ist.

Im Einzelbauverfahren sind gemäß Nummer 7.4 der TA-Lärm /21/ Verkehrsgeräusche, verursacht durch den Anlagenbetreiber auf öffentlichen Verkehrsflächen, nochmals explizit zu untersuchen.

1.6.2 Brandschutz

Das Planungsgebiet und die einzelnen Baugrundstücke sind so zu erschließen, dass es für Feuerwehr und Rettungsdienst im notwendigen Umfang zugänglich ist. Die öffentlichen Erschließungsstraßen sind im Bebauungsplan bereits entsprechend geplant. Für die privaten sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Die Erschließungsstraßen sind so auszulegen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen, mit einer Achslast von 10 t, einer Länge von 10 m, einer Breite von 2,5 m und einem Wendekreisdurchmesser von 18,5 m zügig befahren werden können. Die Aufstell- und Bewegungsflächen werden nach DIN 14090 bemessen.
- Die Bebauung ist so auszuführen, dass die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung möglich sind.
- Der erste und zweite Rettungsweg gem. Art 31 BayBO sind grundsätzlich herzustellen. Eine Abweichung hiervon ist im Brandschutznachweis zu begründen.
- Die Bepflanzung ist so auszuführen, dass die Bewegungs- und Aufstellflächen der Feuerwehr nicht beeinträchtigt werden.
- Für die Sicherheitsabstände zwischen Gebäude und Freileitungen sind die Vorschriften nach VDE 0132 einzuhalten.
- Die Möglichkeit zum Absetzen eines Notrufes ist sicherzustellen.
- Die Ausrüstung der örtlich zuständigen Feuerwehr muss den Anforderungen entsprechen. Hinsichtlich der Gebäudehöhen und der notwendigen Rettungswege kann sich nach Art. 31 BayBO die Notwendigkeit einer fahrbaren Leiter ergeben.
- Vorschriften hinsichtlich vorbeugenden und baulichen Brandschutzes sind einzuhalten.

1.6.3 Altlasten

Im nordwestlichen Bereich des angrenzenden Mischgebietes befand sich ein Sägewerk, das dazumal oberirdisch abgebrochen wurde. Aufgrund dessen bleibt eine Altlastenverdachtsfläche bestehen.

Bei künftigen Baumaßnahmen (z. B. Aushubmaßnahmen) auf den Grundstücken oder im Falle einer möglichen Nutzungsänderung ist das Landratsamt Tirschenreuth und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu benachrichtigen. Eine Aushubüberwachung durch einen Fachgutachter ist durchzuführen.

1.6.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Im näheren Umfeld befindet sich das Denkmal – landschaftsprägendes Ensemble „Kloster Waldsassen mit Manufaktursiedlung“ (E-3-77-158-1).

Das zu überplanende Gebiet liegt ca. 500 m Luftlinie vom geschützten Ensemble entfernt. Zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dem landschaftsprägenden Baudenkmal liegen Gewerbe- Wohn- und Mischgebiete, die einen baulichen Riegel darstellen.

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

1.6.5 Artenschutzrechtliche Belange

Das Planungsgebiet ist im östlichen Teilbereich, aufgrund seiner gewerblichen Nutzung und der damit verbundenen hohen Versiegelung (Asphaltflächen und Gebäude), schon vorbelastet. Jedoch haben sich im westlichen und nördlichen Bereich Biotopstrukturen entwickelt, die es weiterhin zu schützen, pflegen und weiterentwickeln gilt.

Diesem Ziel wird mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen (siehe Ausgleichsmaßnahmen in den Festsetzungen des BBPs).

Unter Punkt 15 der Festsetzungen werden im Hinblick auf das Artenschutzrecht allgemein gültige Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan mit aufgenommen.

Dazu zählt die Begrenzung von Gehölzfällungen auf die Zeit außerhalb der Brutzeiträume zum Schutz von Brutvögeln (vgl. Kapitel 2.4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter). Bei Abriss oder Umbauten bestehender Gebäudesubstanz sind die Gebäudeteile auf den Besatz von Fledermäusen hin zu prüfen. Im Rahmen der Bestandsermittlung konnte keine Betroffenheit artenschutzrelevanter Arten festgestellt werden.

Es wird jedoch empfohlen, bei der Umsetzung der angestrebten Planung eine ökologische Bauüberwachung hinzuzuziehen, um den Schutz des angrenzenden Biotops sicherzustellen.

1.7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

1.7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der Art der baulichen Nutzung werden Gebietstypen und deren Nutzungscharakteristik festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“ 2. Deckblatt sollen unterschiedliche Nutzungen harmonisch zusammengeführt werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Anzahl der Geschosse bestimmt.

1.7.1.1 *Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe1*

Das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe1 unterliegt dem bisherigen Bestand und wird keiner Änderung zugeführt.

Die Ausweisung bleibt nach § 8 BauNVO bestehen.

Durch Lärmkontingentierung wird die Einschränkung des Gewerbegebietes GEe1 vorgegeben. So kann gegenüber der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmemissionen Rechnung getragen werden.

1.7.1.2 *Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe2*

Mit der Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe2 wird die Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebietes GEe1 oder aber auch die Neuansiedlung von nicht störenden Betrieben ermöglicht. Durch Lärmkontingentierung wird die Einschränkung des Gewerbegebietes GEe2 vorgegeben. So kann gegenüber der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmemissionen Rechnung getragen werden.

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

1.7.1.3 Sonstige Sondergebiete „Einzelhandel“ SOE1 und SOE2

Die Sonstigen Sondergebiete „Einzelhandel“ SOE1 und SOE2 unterliegen dem bisherigen Bestand. Das SOE1 wird keiner Änderung zugeführt. Das Sondergebiet SOE2 wird auf Flächennutzungsplanebene und in der Ausweisung auf Bebauungsplanebene von Gewerbegebiet auf Sonstiges Sondergebiet korrigiert.

Die Ausweisung erfolgt/bleibt nach § 11 BauNVO bestehen.

Durch Lärmkontingentierung wird die Einschränkung der Sondergebiete vorgegeben. So kann gegenüber der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmemissionen Rechnung getragen werden.

1.7.1.4 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Dabei darf die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 S 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden.

Für die Berechnung der GRZ ist nur der als GEe oder SO festgesetzte Grundstücksteil, also das Baugrundstück, maßgeblich.

Für das bereits bestehende eingeschränkte Gewerbegebiet GEe1, das eingeschränkte GEe2 und die sonstigen Sondergebiete SOE1 und SOE2 wird mit der nach § 17 BauNVO für Gewerbe- und Sondergebiete ein zulässiger Orientierungswert von 0,8 festgesetzt. Somit wird der Orientierungswert nach § 17 BauNVO in den genannten Gebieten voll ausgeschöpft.

Im Zuge der Nachverdichtung ist eine größtmögliche Grundstücksausnutzung gemäß der BauNVO unumgänglich, um ein zerschneidungsarmes, flächensparendes und ökonomischen Bauen zu realisieren.

Die Festsetzung der Grundflächenzahlen lässt eine Durchlüftung und Besonnung innerhalb der Baugrundstücke und auf angrenzende Grundstücke zu.

Die Geschossflächenzahl wird

- im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe bei dreigeschossiger Bebauung auf maximal 2,4 beschränkt.

Maßgebend für die Begrenzung der Geschossflächenzahl sind das Einfügen an die angrenzende Bebauungsstruktur sowie der Übergang von Gewerbegebiet zu Sondergebiet als auch zur Parkanlage.

1.7.2 Bauweise

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist erforderlich, da mit einer offenen Bauweise die planerischen Zielsetzungen nicht umgesetzt werden könnten, die eine Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m ermöglichen würden. Diese wird jedoch bereits durch die Bestandsgebäude überschritten. Auch machen gewerbegebietstypische Baukörper entsprechend der betrieblichen Bedarfe an umbauten Flächen für Werkstatt- und Funktionsketten, Materiallager etc. eine Abweichung von der maximalen Gebäudelänge notwendig. Es wird daher im gesamten Gewerbegebiet, aufgrund der Gebäudelängen von mehr als 50 m, eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

1.7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Sie sind so festgesetzt, dass eine flexible Gestaltung der Gebäude unter Einhaltung bzw. Ausnutzung der GRZ ermöglicht wird.

1.7.4 Abstandsflächen

Mit der Festsetzung der Abstandsflächen für Kettenbauweise und Zeilenbauweise werden abweichende Abstandsregeln geregelt, die für die bestehenden Bauten notwendig sind.

Ansonsten werden die Abstandsflächen innerhalb der überbaubaren Flächen über Art. 6 der BayBO i. d. aktuellen Fassung geregelt.

1.7.5 Flächenbefestigung / Flächenversiegelung

Zu Stellplätze und Zufahrten:

Durch die Ausführung der Parkierungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen wird der Anteil der vollversiegelten Flächen gemindert und im Gegensatz zur Versiegelung wird der Abfluss des Oberflächenwassers reduziert, wodurch Bodenfunktionen in geringem Umfang erhalten werden können. Die Flächen stehen damit eingeschränkt wieder für die Versickerung von Regenwasser und zur Retention zur Verfügung.

1.7.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Stichstraße (An der Tongrube) und die Zufahrt von Konnersreuther Straße zum Parkplatz der Parkanlage dienen zur Erschließung des Plangebietes und werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Außerhalb der Gewerbe- und Sondergebietsflächen wird die Errichtung von Stellplätzen innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsfläche „öffentlicher Parkplatz“ ermöglicht (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO). Dieser dient als Anlaufstelle, z.B. für nicht anwohnende Menschen, um den Park und den hindurchführenden öffentlichen Fußweg zur Erholung und in der Freizeit nutzen zu können.

Parkplatz und Rundweg werden aufgrund ihrer Funktion als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („öffentlicher Parkplatz“ und „öffentlicher Rundweg“) festgesetzt.

Sämtliche Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

1.7.7 Geländemodellierungen, Aufschüttungen und Abgrabungen (Nr. 17 § 9 BauGB)

1.7.7.1 Zu Verfüllung der ehemaligen Tongrube

Im Rahmen der erlaubten Verfüllung soll die ehemalige Tongrube bis zu einer Höhe von 505 m ü. NHN aufgefüllt werden.

Aufgrund von gewachsenen Biotopstrukturen in den Randbereichen der Grube, müssen diese jedoch geschützt und von der Verfüllung ausgespart werden. Mit der Festsetzung zur Verfüllung wird dies eingehend berücksichtigt.

1.7.7.2 Zu Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung

Um den Anschluss an die bestehende Konnersreuther Straße zu ermöglichen und eine ebene Parkplatzfläche herstellen zu können, müssen Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der ausgewiesenen Parkanlage mit Parkplatz, gemessen vom Basisniveau von 505 m ü. NHN, bis zu 2 m darüber bzw. 2 m darunter zugelassen werden.

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

Innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Freizeit und Erholung sollen Aufschüttungen von bis zu 4 m über und Abgrabungen von bis zu 2 m unter 505 m ü NHN erlaubt werden, um die Herstellung eines Schlittenberges, oder Hangrutschen zu ermöglichen.

Im Rahmen der Baugrundherstellung, im Bereich der ausgewiesenen Baugebiete, werden Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 2 m zugelassen, damit die Hallenflächen in einer Ebene angeordnet werden können und keine Terrassierung vorgenommen werden muss. Ansonsten gilt grundsätzlich für eine ästhetische Außengestaltung, dass Geländeunterschiede/Höhensprünge als Böschungen herzustellen sind.

1.7.7.3 Zu Erdwälle

Aus ästhetischen Gründen sollen Erdwälle innerhalb der ausgewiesenen Baugebiete nicht zugelassen werden.

1.7.8 Lärmschutz

Im Geltungsbereich werden die Baugebiete aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung vollständig kontingentiert.

Jedoch befinden sich direkt nordöstlich, gegenüberliegend der Konnersreuther Straße, nicht eingeschränkte Gewerbe-/Sondergebiete. Somit lässt sich positiv feststellen, dass sich in der Gemeinde mindestens ein Gewerbe-/Sondergebiet ohne Beschränkung befindet.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen.

Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm ist nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tagesszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm) sowie der „lautesten Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) und die Berücksichtigung von Verkehrsrgeräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplanes um mindestens 15 dB(A) unterschreiten (Relevanzgrenze).

Der schalltechnische Bericht des IB Geoplan mit der Nr. S1707072 rev 2 (04.04.2022) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die den schalltechnischen Berechnungen und Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können bei der Stadt Waldsassen zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

Hinweis:

Aufgrund der weiteren Entwicklung des Planungsgebietes haben sich die Gebietsbezeichnungen geändert. Diese decken sich somit nicht mehr mit den Bezeichnungen des schalltechnischen Berichts. Auf die Kontingentierung hat dies keinen Einfluss genommen.

Die Festsetzungen sind, wie im schalltechnischen Bericht vorgeschlagen, übernommen worden. Die Gebietsbezeichnungen wurden entsprechend der Planungsentwicklung korrigiert.

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

Hier zur Klarstellung nochmals erläutert:

Bezeichnung schalltechnischer Bericht	Bezeichnung Festsetzungen/ B-Plan
GE 1	GEe 1
GEe	GEe 2
SO 1	SO E 2
SO 2	SO E 1

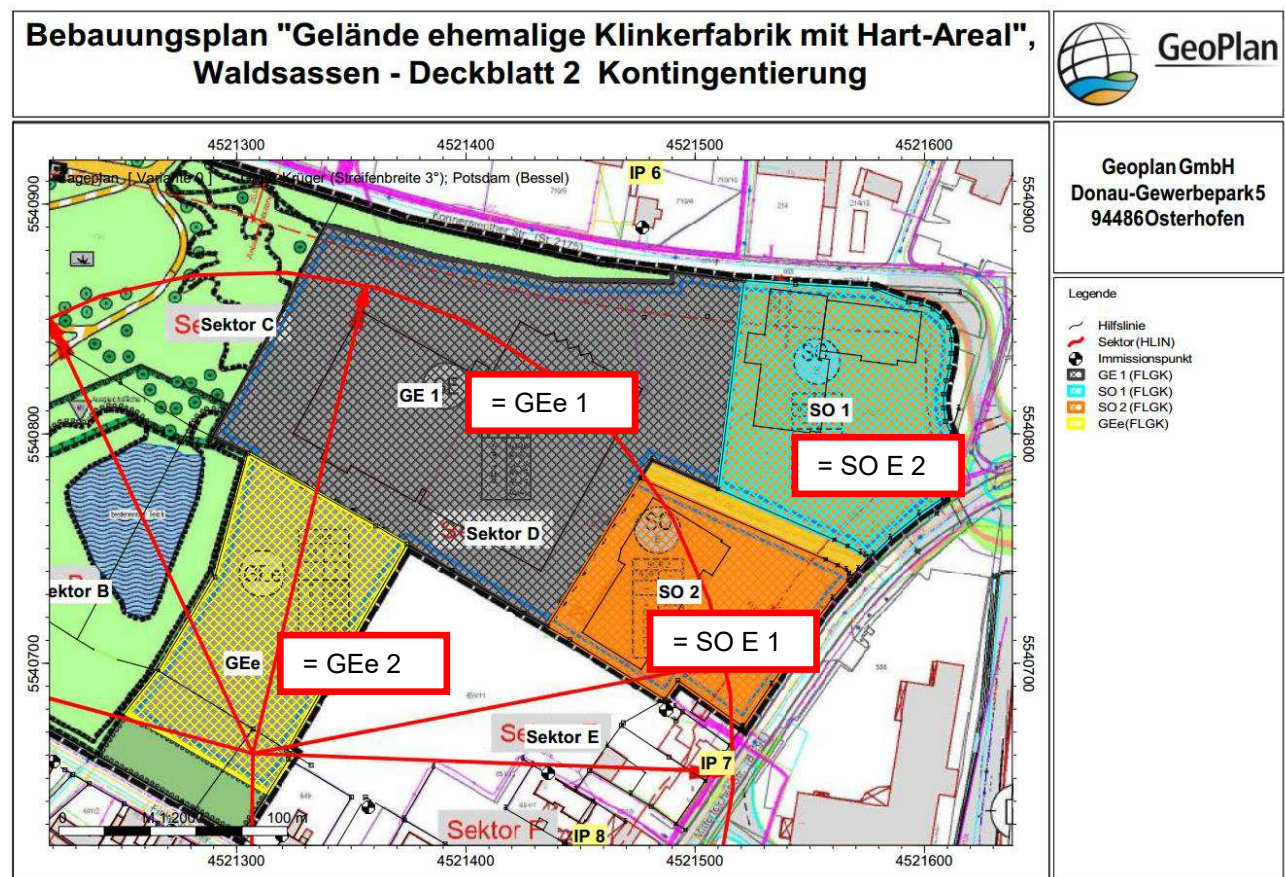


Abbildung 13: Auszug aus dem schalltechnischen Bericht, mit graphischer Überarbeitung - Erläuterung Korrektur Gebietsbezeichnungen

1.7.9 Gestaltung von Gebäuden

1.7.9.1 Dächer

Dacheindeckungen:

Unbeschichtete Dachdeckungen aus Zink, Kupfer, oder Blei sind aufgrund der wasserwirtschaftlichen Problematik, durch Lösung von Ionen und der damit verbundenen Kontamination von Niederschlagswasser, verboten.

Glänzende Dacheindeckungsmaterialien werden aufgrund der spiegelnden Wirkung nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon werden Photovoltaikanlagen, da sie einen wertvollen Beitrag für den

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

Klimaschutz leisten. Zudem wird über gesetzliche Vorschriften die Errichtung von Photovoltaikanlagen zusätzlich geregelt (vgl. Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, Bundes-Immissionsschutzgesetz, Bürgerliches Gesetzbuch).

Technische Dachaufbauten:

Die Klimaschutzziele der Europäischen Union, Deutschlands und Bayern basieren auf einer Reduzierung der Treibhausgasemissionen. Hierzu wurden auf nationaler und internationaler Ebene Richtlinien erarbeitet, die es in der Praxis umzusetzen gilt.

Die rationelle Nutzung und der Einsatz erneuerbarer Energien werden in der Zukunft eine immer größer werdende Rolle spielen, um einerseits die negativen Auswirkungen auf unser Klima zu reduzieren und andererseits die rasche Abnahme unserer Öl- und Gasreserven zu bremsen. Daher wird festgesetzt, dass die Möglichkeit Dachflächen entsprechend dem neuesten Stand der Technik und dem Erneuerbare-Energien-Gesetz mit Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auszustatten gegeben ist.

Auch Dachwerbung ist zulässig und genehmigungsfähig bei Betrieben, deren Betriebsgebäude / Betriebsgelände durch z. B. bauliche Anlagen, oder dichter Randeingrünung fast vollständig verdeckt ist. Somit wird das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme bedacht, Konfliktpotential mit der Nachbarschaft minimiert und eine ästhetische Belästigung der Anwohner reduziert.

1.7.9.2 Fassaden

Gesundheitsgefährdende Materialien, Oberflächen und Farben werden nicht zugelassen, um Mensch und Umwelt nicht zu schaden.

1.7.10 Einfriedungen

Mit Einfriedungen wird die Möglichkeit eingeräumt, einen privaten Raum zu errichten. Die sockelfreie Ausbildung von Einfriedungen stellt die Durchgängigkeit für Kleinsäuger sicher.

1.7.11 Werbeanlagen

Werbeanlagen dienen zur Ausstellung von Eigen- und Fremdwerbung. Daher sind freistehende Werbeanlagen innerhalb der baulichen Festsetzungen auszuführen. Die reine Werbefläche ohne Konstruktion ist auf 15 m² zu begrenzen. Die Gesamthöhe der Werbeanlage ist auf die zulässige Wandhöhe des zugehörigen Gebäudes/Gebäudeteils begrenzt. Für Werbepylone gilt eine Obergrenze von 10 m Höhe und 4 m Breite. Mit der Beschränkung der Größe in Verbindung mit der zugehörigen Stätte der Leistung und der Obergrenze der Höhe/Breite für Werbepylone wird dem Belang der Ortsgestaltung entsprochen. Ein Ausschluss von Blink- und Wechsellichtwerbeanlagen, sowie bewegter bzw. animierter Leuchtreklame, dient dem Schutz der Anwohner und Fauna vor zusätzlichen Leuchtemissionen.

1.8 Begründung zur integrierten Grünordnung

Grünordnungspläne sind Bestandteile der Bebauungspläne und von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG). Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die gemeindliche Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB).

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

Mit der hier integrierten Grünordnungsplanung sind detaillierte grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) bezüglich Art und Lage bzw. Umfang der Begrünung verbindlich festgelegt.

„Naturschutz ist verpflichtende Aufgabe für Staat und Gesellschaft sowie für jeden einzelnen Bürger und für jede einzelne Bürgerin“ (Art. 1 BayNatSchG). Ein jeder von uns hat die Verantwortung, auch gegenüber unseren Nachfahren, für unsere natürliche Lebensgrundlage Natur und Landschaft einerseits und für den Wert von Natur und Landschaft andererseits einzustehen. Es ist unsere Aufgabe, diese zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und falls nötig auch wieder herzustellen.

1.8.1 Rechtsgrundlagen und Herstellung der Bezüge

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden mit den rechtlichen Vorgaben der einschlägigen Gesetzgebung durch die Grünordnungsplanung entsprechend im Bebauungsplan verankert.

1.8.2 Öffentliche Grünflächen

Zur Gewährleistung eines durchgrünten Ortsbildes und zur Auflockerung der Bebauung werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

1.8.2.1 Straßenbegleitgrün im nördlichen Geltungsbereich

Das Straßenbegleitgrün dient dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Gebietes und der Durchgrünung sowie Auflockerung der Bereiche entlang der Straßenverkehrsflächen. Zudem wird ökologisch wirksames Grünvolumen, das über Beschattung, Verdunstung sowie Staub- und Schadstoffbindung durch das Blattwerk zur Kompensation negativer Wirkungen versiegelter Verkehrsflächen beiträgt geschaffen und eine Verbesserung des Lokalklimas bewirkt.

1.8.2.2 Eingrünung im nordwestlichen Geltungsbereich

Mit der Pflanzung einer gemischten Hecke mit Sträuchern wird eine Verbesserung des Siedlungsklimas und der Wasserrückhaltung einerseits, sowie die Abschirmung zu angrenzenden abweichenden Nutzungen erzielt (Sichtschutz Nachbarn). Die Verwendung einheimischer Arten dient der langfristigen Erhaltung des gebietstypischen Charakters der vorhandenen Vegetation.

1.8.2.3 Begleitendes Grün innerhalb der Erholungszone

Die öffentliche Parkanlage wird als Grünanlage gestaltet. Diese wird von den kartierten Biotopflächen, bestehenden Bäumen/ Gehölzen eingerahmt. Innerhalb wird eine standortangepasste Saatgutmischung ausgebracht, um extensiv genutzte Bereiche der Parkanlage als bunt blühende, artenreiche Blumenwiese zu entwickeln. Zudem ist die Pflanzung von wegebegleitendem Grün und kleineren Baumgruppen vorgesehen, die als optisch wirksame Bepflanzungen der gestalterischen Aufwertung der Parkanlage dienen und eine zusätzliche Beschattung der Erholungs-/ Spielflächen gewährleisten. So entsteht eine natürlich gestaltete Freizeit- und Erholungszone für Kinder, Jugendliche sowie Erwachsene.

1.8.3 Private Grünflächen

Auf privaten Grundstücksflächen sollen über Art und Ausführung der Begrünung Mindeststandards für eine ökologisch und gestalterisch positive Durchgrünung erfüllt und eine verträgliche Integration der Bebauung gewährleistet werden.

Östlich des eingeschränkten Gewerbegebietes wurde auf die Verpflichtung zur Eingrünung verzichtet, da bereits die Planungen zur Errichtung eines Sondergebietes laufen und somit eine Verbindung

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

zwischen diesen Gebieten hergestellt werden, die eine Be- und Umfahrung beider Gebiete nicht einschränken soll.

Für die Erweiterung des Gewerbegebiets wird die Pflanzung einer ortstypischen naturnahen Hecke festgesetzt, die in der „privaten Grünfläche mit Bindung zur Bepflanzung von Sträuchern“, entlang des Straßenbegleitgrüns der Finkenbühlstraße (südlich, innerhalb des Geltungsbereichs) zu erbringen ist. Zusätzlich bedarf es der Pflanzung eines Baumes pro 300 m². Dies entspricht 16 neu zu pflanzenden Bäumen, welche auch in der beschriebenen Fläche „private Grünfläche mit Bindung zur Bepflanzung von Sträuchern“ integriert werden können. Eine Auflistung möglicher Bäume ist den Festsetzungen zu entnehmen. Hierbei wurde auf die Wahl heimischer Baum- und Straucharten geachtet. Diese reichliche Auswahl an Pflanzmöglichkeiten zielt auf eine gute Durchmischung heimischer Baumarten ab, die auch naturschutzfachlich gesehen eine wertvolle Bereicherung für den Naturhaushalt darstellt. Zudem wirkt sich die Begrünung positiv für die Umweltbelange Luft und Klima aus, da Grünflächen und Gehölzbestände zum klimatischen Ausgleich bzw. zur Luftreinigung beitragen.

1.8.4 Zu Pflanzungen allgemein

1.8.4.1 Sicherung von Bäumen und Vegetationsflächen

Die Ersatzpflanzungsverpflichtung stellt – über den Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen nach DIN 18920 und Pflege durch Pflanzschnitte hinaus – sicher, dass für die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot, Bestand und zu Pflanzen festgesetzten Bäume und Sträucher bei Abgang ersetzt werden müssen, um die gestalterische und ökologische Funktion an ungefähr gleicher Stelle wieder zu übernehmen.

1.8.4.2 Pflanzgebote

Um die Unversehrtheit von Leitungen und Straßen sicher zu stellen, muss im Schutzbereich dieser das Pflanzgebot nicht umgesetzt werden. Sofern im Zustimmungsbereich einer Pflanzung von Gehölzen nichts entgegensteht, können Pflanzungen auch vorgenommen werden.

1.9 Begründung zum Ausgleich

Die Verpflichtung zur Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen bei Eingriffen in Natur und Landschaft hat eine erhebliche Bedeutung bei der dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft.

Mit Übermittlung der Ausgleichsflächen an das Bayerische Landesamt für Umwelt und Dokumentation der fristgerechten Umsetzung der eingriffsrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die an die zuständige untere Naturschutzbehörde (LRA Tirschenreuth) weitergeleitet wird, kann der ermittelte Ausgleich gesichert werden.

1.9.1 Kompensationsbedarf

Für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen wird ein Kompensationsbedarf ermittelt, der sich aus den Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch den Eingriff im Wirkraum ergibt. Der hier in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte Kompensationsbedarf beläuft sich auf ca. 2.980 m². Für diesen Bedarf stehen intern (2.282 m²) und extern (1.508 m²) Flächen zur Verfügung. Die Ausgleichskonzepte werden im Bebauungsplan und Umweltbericht entsprechend beschrieben und behandelt.

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

1.9.2 Maßnahme und Pflege zu Ausgleichsfläche 1

Durch die festgesetzte Anpflanzung einer freiwachsenden Dornenhecke entsteht einerseits eine Abgrenzung der Nutzungen Parkanlage und Biotop, andererseits ein gliederndes und verbindendes Element der Biotopvernetzung im Übergang zwischen Parkanlage und Biotopstrukturen. Um die Lebensbedingungen typischer Pflanzen- und Tierarten und damit die ökologische Funktion der Dornenhecke zu erhalten, ist es erforderlich, regelmäßig Pflegemaßnahmen durchzuführen.

Somit wird ein vielfältiger Lebensraum für eine große Anzahl von Kleinstlebewesen und Brutbiotop für Vogelarten geschaffen.

Die externe Ausgleichsfläche wird gesondert im Umweltbericht beschrieben.

1.10 Begründung zum Artenschutz

Mit den Festsetzungen zum Artenschutz wird ein wichtiger Beitrag geleistet ein Bewusstsein für Kleintiere im Allgemeinen zu schaffen und somit neben dem Klimawandel den Hauptgründen des Artensterbens, wie z.B. die Änderung von Landnutzung, die Zerschneidung und den Verlust von Lebensräumen entgegenzuwirken.

1.11 Begründung zu den Hinweisen

1.11.1 Baugelände

Mit diesem Hinweis wird darauf aufmerksam gemacht, dass Geländeaufschüttungen so vorzunehmen sind, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangt und notfalls entsprechende Entwässerungsvorrichtungen einzubauen sind. Damit wird eine Gefährdung nachbarschaftlicher Grundstücke vermieden.

1.11.2 Fassadengestaltung

Aus umweltschutzrechtlichen Gesichtspunkten sind Verkleidungen mit Kunststoffprofilen zu vermeiden. Um ein Einfügen in das Ortsbild zu ermöglichen sind Fassaden mit grellen Anstrichen sowie Signal- und Leuchtfarben als auch spiegelnden Oberflächen (z. B. hochglanzpoliertes Metall), mit Ausnahme Glasfassaden, zu vermeiden.

Eine bodengebundene Fassadenbegrünung trägt zur raschen Durchgrünung von Baugebieten bei, ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden mit einem hohen Anteil geschlossener, ungegliederter Fassaden und bietet besonders Kleinstlebewesen, wie Insekten oder Anderem einen erweiterten Lebensraum. Die Begrünung von nach Osten, Süden und Westen ausgerichteten Fassaden stellt bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch gestalterisch wirksamer Grünstrukturen sicher.

1.11.3 Nebenanlagen

Baurechtlich notwendige Stellplätze und Garagen sind nach der geltenden Stellplatzverordnung GaStellV zu berechnen und mit Bauantrag nachzuweisen, um das Parkangebot zu sichern.

1.11.4 Flächenbefestigung/ Versiegelung

Zum Schutz des Klimas, zur Verminderung der Aufheizung und zum Erhalt der Kalt- und Frischluftentstehung, ist die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten. Daher sind die unbebauten Flächen grundsätzlich zu begrünen. Die Begrünung der Freiflächen wirkt sich unter anderem positiv auf die Umweltbelange Luft und Klima aus, da Grünflächen und Gehölzbestände zum klimatischen Ausgleich bzw. zur Luftreinigung beitragen.

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

1.11.5 Brandschutz

Im Freiflächengestaltungsplan sind z.B. entsprechende Aufstellflächen und Sammelstellen zu kennzeichnen. Somit kann im Brandfall eine zügige Arbeitsweise für Feuerwehr, Sanitäter oder andere Rettungskräfte ermöglicht werden.

1.11.6 Freileitungen

Aus ästhetischen Gründen und Freihaltung von Luftraum sind im gesamten Geltungsbereich Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie Telefonleitungen unterirdisch zu führen.

1.11.7 Wasserwirtschaft

Durch die Beschränkung der wasserundurchlässigen Verkehrsflächen wird der Anteil der vollversiegelten Flächen gemindert und im mit Grünstreifen der Abfluss des Oberflächenwassers reduziert, wodurch Bodenfunktionen in geringem Umfang erhalten werden können. Die Flächen stehen damit eingeschränkt wieder für die Versickerung von Regenwasser und zur Retention zur Verfügung.

Durch Einhaltung der Lagerverordnung wird dem unkontrollierten Versickern von wassergefährdenden Stoffen entgegengewirkt.

Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben das Wasser betreffend zu berücksichtigen.

1.11.8 Denkmalschutz

Auf der Planungsfläche sind keine Denkmäler bekannt. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei Antreffen solcher, z.B. bei den Bauarbeiten, dies umgehend mit dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden ist. In diesem Fall ist dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege nach Art. 8 Abs. 2 DSchG eine Woche Zeit für die sachgerechte Dokumentation und Bergung zu gewähren.

1.11.9 Immissionsschutz

Dem Bebauungsplan liegen ein Schalltechnischer Bericht Nr. S1707072 rev2, Stand 04/2022, als auch ein gesonderter Plan „Anlage 1“ zum Bebauungsplan bei, welcher den Teilflächen der geplanten Änderung, unter Einbeziehung der Vorbelastung, Lärmkontingente (Emissionskontingente nach DIN 45691 /17/) zuweist. Somit ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten sichergestellt.

1.11.10 Freiflächengestaltungsplan

Der Freiflächengestaltungsplan ermöglicht eine qualifizierte Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Somit kann die Entwicklung des Gebiets unter Berücksichtigung von gestalterischen und ökologischen Aspekten sichergestellt und einer guten Lebens- und Aufenthaltsqualität im Stadtgebiet Rechnung getragen werden.

1.11.11 Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der Ausweisung von Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs wird der naturschutzrechtliche Ausgleich entsprechend geleistet.

Für die Umsetzung wurden Ausgleichskonzepte erstellt. Diese können jedoch nur Anstöße geben und entbinden nicht von der landschafts- und standortökologischen Sorgfaltspflicht, d.h. von der Verpflichtung der pflegebetreuenden Fachinstanzen (z.B. UNB, Landschaftspflegeverband, Fachbetreuer eines Maschinenrings, oder Vorhabenträger selbst), das lokale Handeln den jeweiligen Klima-, Boden-, Relief-, Wasser- und Nährstoffverhältnissen anzupassen.

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

Um die Entwicklung der Ausgleichsflächen entsprechend kontrollieren und lenken zu können, wird ein Monitoring der Flächen empfohlen, das eine Dokumentation dieser vorsieht.

Es wird vorgeschlagen dem Landratsamt Tirschenreuth - Naturschutz (uNB) zum Beispiel einen kurzen Bericht, inkl. Fotos mit folgender anfänglicher Staffelung zu übermitteln:

- Erste Berichterstattung ein Jahr nach Herrichtung der Ausgleichsflächen.
- Zweite Berichterstattung nach drei Jahren Pflege.
- Danach Berichterstattung nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde.

Die Dokumentation sollte von Fachkräften, bzw. direkt von den Pflegebetreuenden (Empfehlung LPV) vorgenommen werden.

Die allgemeinen Hinweise zur Ausgleichsfläche 1 (intern) stellen sicher, dass die durch die Baumaßnahme verloren gegangene Natur mit dem Ausgleichskonzept ausgeglichen wird. Das Ausgleichskonzept wird durch diese Hinweise ergänzt. Somit leisten sie einen Beitrag die Ausgleichsfläche als wertvollen Lebensraum im Biotopverbund zu entwickeln und den Verlust der Artenvielfalt in Bayern aufzuhalten.

Dies gilt auch für die externe Ausgleichsfläche 2, die mit Hilfe des Umweltberichts entsprechend beschrieben wird.

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

2 UMWELTBERICHT

2.1 Einleitung

Wie oben dargestellt, sollen durch das Plangebiet, mit der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, einer öffentlichen Grünfläche mit Parkplatz und Fußweg sowie Flächen für den Naturschutz, potenzielle Nachverdichtungsflächen genutzt werden.

Umfang und Art der Bebauung ist den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen.

2.1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Diese erste Abschätzung wird in den vorläufigen Umweltbericht aufgenommen. Die weitere Konkretisierung der Auswirkungen und deren Bewertung sowie die Konkretisierung der Ausgleichsflächen erfolgt im weiteren Verfahren.

2.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz berücksichtigt. Neben diesen Gesetzen wurde zudem der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Waldsassen, das Landesentwicklungsprogramm Bayern, die Ziele des Regionalplanes betrachtet und die Arbeitshilfe des Bayerischen Landesamts für Umwelt zur Eingriffsregelung herangezogen.

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

2.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung – Bestand

Aus der Übersichtsbodenkarte (M 1: 25.000): 168a fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm bis –schluff (Deckschicht) über kiesführendem Lehm bis Schluffton.

- Geologische Raumgliederung: Südliches Fichtelgebirge
- Geologische Karte (M 1: 500.000): Ton- bis Schluffstein, sandstreifig, Sand- u. Geröllsandstein, Tuff, Tuffit
- Nutzung:
 - Gewerbegebiets-/ Sondergebietsflächen;
 - Brachflächen;
 - Biotopflächen um bestehenden Teich;
 - Kein konkreter Verdacht auf Altlasten.
 - Boden teilweise bereits durch bestehendes Gewerbegebiet versiegelt.
- Im nordwestlichen Bereich des angrenzenden Mischgebietes befand sich ein Sägewerk, das dazumal oberirdisch abgebrochen wurde. Aufgrund dessen bleibt eine Altlastenverdachtsfläche bestehen.

Auswirkungen – Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme

- Baubedingt
Die geplanten Baumaßnahmen betreffen östlich im Geltungsbereich vor allem durch das Gewerbe bestehende versiegelte und genutzte Schotterflächen. Westlich werden noch durch Rekultivierungsmaßnahmen bedingte Auffüllungen vorgenommen, ansonsten haben sich in diesem Teilbereich Biotopstrukturen entwickelt, die jedoch nicht angerührt werden. Es ist daher nicht damit zu rechnen, dass es in Folge des Maschineneinsatzes und der Lagerung von Material zu größeren Belastungen durch Verdichtungen kommen würde. Auf Grund der Ebenheit im östlichen Bereich werden zudem keine Geländeangleichungen notwendig sein. Der westliche Bereich wird so natürlich wie möglich gestaltet und Unebenheiten in die Planung integriert. Nachdem insgesamt eine geringe Baudichte angestrebt wird, sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden als **gering** erheblich zu bewerten.
- Anlagebedingt
Für die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist vor allem die Veränderung des Versiegelungsgrads maßgebend, da auf versiegelten Flächen die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt wird, was Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung hat.

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

Der Bebauungsplan setzt im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 fest. Der Versiegelung kann darüber hinaus durch Vermeidungsmaßnahmen (wasser-durchlässige Oberflächenbeläge, wie z. B. Rasensteine oder Rasengitter auf Stellflächen) begegnet werden.

Im westlichen Bereich soll ein Besucherparkplatz entstehen, um die öffentliche Grünfläche auch für nicht direkte Anwohner erlebbar zu machen. Auch hier soll die Oberfläche möglichst mit durchlässigen Belägen hergestellt werden (Schotterparkplatz).

Die Auswirkungen sind insgesamt auf Grund des bereits vorbelasteten Bereichs als **gering** erheblich einzustufen.

- **Betriebsbedingt**

Aufgrund der geplanten Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet und öffentliches Grün sind grundsätzlich keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Im Winter kann es entlang der Verkehrswege ggf. zu Stoffeinträgen durch den Winterdienst kommen. Die betriebsbedingten Auswirkungen werden jedoch insgesamt als **gering** erheblich eingestuft.

Fazit: Vermeidungsmaßnahmen (vgl. auch Kapitel 2.4.1) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis –
*Erheblichkeit
der Beein-
trächtigung*

Gering

2.2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung –
Bestand

- Im mittleren Bereich befindet sich Oberflächenwasser, in Form eines Teiches, der erhalten bleiben soll.
- Standort mit potenziell starkem Stauwassereinfluss.
- Boden teilweise bereits durch bestehendes Gewerbegebiet der Firma Hart Keramik AG und Ghost Bikes GmbH versiegelt (Reduziertes Bodenversickerungspotential).
- Derzeitige Nutzung teilweise als Gewerbegebiet (weist einen höheren Versiegelungsgrad auf und schlechtere Wasserrückhaltefunktion).

Auswirkungen –
*Beeinträchtigung
durch geplante
Maßnahme*

- **Baubedingt**
Aufgrund des anzunehmenden höheren Grundwasserflurabstands ist keine Beeinträchtigung der grundwasserführenden Schichten im Zuge der Baumaßnahmen zu erwarten (vgl. Messwerte des Landesmessnetzes – Grundwasserstand; WWA Weiden). Andernfalls wären darüber hinaus diesbezüglich während der Bauphase Vermeidungsmaßnahmen

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“



(Bauwasserhaltung) möglich. Unter diesen Voraussetzungen sind maximal **geringe** Beeinträchtigungen für das Grundwasser möglich.

- Anlagebedingt

Bezogen auf die Auswirkungen auf das Grundwasser ist vor allem die Höhe des Versiegelungsgrads maßgeblich, da eine Reduzierung des Bodenversickerungspotentials ebenso Einfluss auf die Grundwasserneubildung hat. Wie bereits zum Schutzgut Boden erläutert, wird der Versiegelungsgrad im Bebauungsplan im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) von max. 0,8 festgesetzt, so dass nur mit einer geringfügigen Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate im Flächenzusammenhang zu rechnen ist. Es verbleiben darüber hinaus insgesamt ausreichende Flächen, die eine ausgleichende Funktion übernehmen können (öffentliche Parkanlage/Biotope). Eine maßgebliche Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kann somit insgesamt ausgeschlossen werden. In Anbetracht weiterer möglicher Vermeidung, wie die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser vor Ort, werden die anlagebedingten Auswirkungen daher als **gering** erheblich bewertet.

- Betriebsbedingt

Wie bereits zum Schutzgut Boden erläutert, werden im Planungsgebiet keine Nutzungen mit wasser- oder bodengefährdenden Stoffen zugelassen. Bei einer ordnungsgemäßen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet ist daher nicht von betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser auszugehen.

Durch die Schaffung neuer gewerblicher Nutzung kommt es zwar zu einer Verschlechterung des Versiegelungsgrades und der Wasserrückhaltefunktion auf derzeit teils offenen Schotterflächen, aber durch die Rücknahme/Umwidmung von Misch- und Wohngebietsflächen in öffentliches Grün werden im Zuge der Änderung auch wieder freibleibende Flächen gesichert. Somit kommt es hier wiederum zu einer Verbesserung der Wasserrückhaltefunktion.

Eine Versickerung des Regenwassers direkt auf dem Grundstück ist zielführend.

Insgesamt sind die Auswirkungen jedoch als **geringfügig** zu bewerten.

Fazit: Vermeidungsmaßnahmen (vgl. auch Kapitel 2.4.1) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis –

Erheblichkeit
der Beein-
trächtigung

Gering

2.2.3 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung –

- Jahresmitteltemperatur: 7 °C

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

Bestand

- Jahresniederschlagssumme: 750 mm bis 850 mm
- Trockenheitsindex laut Klimakarte: 4 mm/C
- Die Lufthygiene wird allgemein durch die in der Umgebung vorhandenen Schadstoffimmissionen und –emissionen (Staub- und Geruchsbelastungen) und deren Kombination bestimmt. Hinzukommt die CO₂-Belastung entlang der Staatsstraße St 2157 und der Bundesstraße B 299.
- Durch die vorhandenen Biotope wird Frischluft produziert, was positiv zu werten ist.
- Der offene Rohboden im westlichen Teil des Planungsgebietes, als auch auf der Erweiterungsfläche für Gewerbe, fungiert derzeit als Kaltluftproduzent.
- Das bestehende Gewerbegebiet bildet einen bereits vorhandenen Wärmespeicher (bedingt durch Gebäude, Asphalt, Beton, etc.).

Auswirkungen – *Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme*

- Baubedingt
Durch den Bau neuer gewerblicher Anlagen/Gebäude entstehen durch An- und Abtransport von Material, als auch durch Staubentwicklung, temporäre Belastungen. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auch für die Lufthygiene eine zeitlich begrenzte, **geringe** Belastung für die angrenzenden Anlieger dar.
- Anlagebedingt
Durch die zu erwartende Versiegelung geht ein Teil der kleinklimatisch wirksamen Fläche verloren, im Umfeld verbleiben jedoch noch ausreichend Flächen, die eine ausgleichende Funktion übernehmen können. Darüber hinaus wird durch die Umwidmung von Misch-/Wohngebietsflächen in öffentliche Grünflächen, Flächen für Natur und Umwelt gesichert, die das Kleinklima positiv beeinflussen. Anlagebedingt sind demnach ebenso allenfalls nur **geringe** Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.
- Betriebsbedingt
Für die Beurteilung der Auswirkungen sind weiterhin die Veränderung des Verkehrsaufkommens und die damit verbundenen Einflüsse auf die Lufthygiene von Bedeutung. Der Geltungsbereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet, öffentliche Grünflächen, öffentliche Parkplätze und Sicherung von Biotopflächen festgesetzt. Daher ist höchstens mit einer geringfügigen Erhöhung des Anlieferungsverkehrs zu rechnen. Insgesamt entstehen maximal **geringe** Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

Fazit: Vermeidungsmaßnahmen (vgl. auch Kapitel 2.4.1) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehören eine Begrenzung der versiegelten Flächen und Maßnahmen zur Schaffung von Frischluftproduktion. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis –

Gering

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“



Erheblichkeit der Beeinträchtigung

2.2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen)

Beschreibung <i>Bestand</i>	• Nutzung als Gewerbegebiet und Grünfläche / Brachfläche. • Die aktuelle Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen wird im Bereich der Bebauung als eher gering eingestuft, wobei die öffentliche Grünfläche (derzeit ungenutzte Brachfläche) in ihrer Lebensraumfunktion als mittel eingestuft wird. Durch die derzeit eingeschränkte Nutzung weist diese Fläche Potential zur Etablierung naturschutzfachlich bedeutender Arten (Flora), als auch Rückzugsort für faunistische Wanderer auf. • Potentielle natürliche Vegetation: Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald, im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald. • Biotop innerhalb des Plangebiets (5939-1039-01, -02 und -03), Abbaugraben am westlichen Rand von Waldsassen: Die Steilwände dieser Abbaugrube sind lückig mit etwas Birkensukzession sowie einer trockenheitsliebenden Initialvegetation versehen (Schafgarbe, Huflattich), während sich am Rande der in der Grube befindlichen Wasserfläche (Teich) eine feuchteliebende Gesellschaft einstellt (Roter Fuchsschwanz, Gewöhnliche Sumpfbinsen, versch. Binsen, Sumpfruhrkraut); die Wasserfläche selbst ist kleinflächig mit Rohrkolben und Teichschachtelhalm bewachsen. Im Osten befindet sich ein südexponierter Hang mit dominierender Birke und Weide, im Westen schließt sich ein Altgrasbestand an.
Auswirkungen <i>Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme</i>	• <u>Baubedingt</u> Die Baumaßnahmen (Bau von Gebäuden und Erschließungsflächen) betreffen im Geltungsbereich zum Teil Bereiche, die für den Naturhaushalt von geringer Bedeutung sind (für gewerbliche Nutzung bereits vorbereitete Schotterflächen, teils sogar versiegelt). Bäume oder andere Gehölze werden durch die baulichen Maßnahmen, soweit bekannt, nicht betroffen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG wurden nachfolgende artenschutzrechtliche Festsetzungen getroffen: • Fällungen von Bäumen im Gebiet sind außerhalb der Brutzeiträume vorzunehmen. • Vor der Fällung von Einzelbäumen die Stämme auf Spechthöhlen oder andere mögliche Quartiere von Fledermäusen hin zu untersuchen. Gleiches gilt für abzubrechende Gebäude (vgl. Vermeidungsmaßnahmen in Kapitel 2.4.1). Direkt angrenzend an die Gewerbegebietserweiterung befinden sich die Biotop 5939-1039-02 und -03. Ob sich in diesen störfähige Arten befinden, die durch die Baumaßnahmen (Lärm, Staub oder Lichteffekte) beeinträchtigt werden könnten, kann derzeit nicht bestätigt werden. Un-

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

ter Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen wird von maximalen Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf siedlungsbegleitende Vogelarten und Kleinsäuger erwartet. Ggf. betroffene Arten können in die angrenzenden Biotope ausweichen und es kommt diesbezüglich zu keiner gravierenden Beeinträchtigung einzelner Populationen. Grundsätzlich unterstehen die kartierten Biotope Bestandsschutz und sind vor den geplanten baulichen Maßnahmen mit Schutzeinrichtungen zu sichern.

- Anlagebedingt

In Folge der geplanten Bebauung geht bereits teils versiegelte Fläche / Schotterfläche (planiert) verloren, die naturschutzfachlich als gering einzustufen sind. Teils werden ursprünglich für Bebauung vorgesehene Flächen im Zuge der Umwidmung zur öffentlichen Grünfläche für die Natur zurückgewonnen.

Durch die geplanten grünordnerischen Festsetzungen (u.a. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) sind die anlagebedingten Auswirkungen gering.

Im Rahmen der Grünordnung können mit Hilfe von Durchgrünungsmaßnahmen und Schutzpflanzungen (Ausgleichskonzept für Biotope 5939-1039-03 und -04) Lebensräume wie Hecken oder Einzelbäume bereitgestellt und vorhandene Biotopstrukturen geschützt und damit insgesamt eine Strukturanreicherung gesichert werden (vgl. Kapitel 2.4.1).

In Berücksichtigung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen, die u.a. eine Verwendung von heimischen Gehölzarten sichert, sind anlagebedingt deshalb maximal **geringe** Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten.

- Betriebsbedingt

Da die geschützten Biotopflächen im direkten Anschluss an bestehender gewerblicher Nutzung anschließen und diese von Straßen und Siedlungsstrukturen umgeben sind, ist davon auszugehen, dass sich im Planungsgebiet sowie im Nahbereich ausschließlich störungsempfindliche, an die Siedlung angepasste Tierarten, aufhalten. Deshalb sind durch die ergänzte Bebauung maximal **geringfügige** Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, durch die strukturelle Veränderung des Lebensraums für siedlungsbegleitende Arten, zu erwarten.

Fazit: Vermeidungsmaßnahmen (vgl. auch Kapitel 2.4.1) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehören eine Begrenzung der versiegelten Flächen, Neuschaffung von Lebensräumen (Hecken und Baumpflanzungen) sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Fällungsarbeiten während der Brutzeit, als auch Abrissarbeiten erst nach Vergewisserung, dass keine Tierarten davon betroffen sind. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis –

Erheblichkeit der **Gering**
Beeinträchtigung

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

2.2.5 Schutzgut Mensch (Lärm / Erholung)

Beschreibung <i>Bestand</i>	• Lärmbelastung durch Verkehrsaufkommen an der Konnersreuther Straße (St 2157) und der Mitterteicher Straße (B 299), als auch durch gewerblichen Betrieb innerhalb des Geltungsbereiches. • Fläche derzeit mit keiner Erholungsfunktion.
Auswirkungen <i>Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme</i>	• <u>Baubedingt</u> Durch die Baumaßnahmen von Gebäuden und Erschließungsflächen ist während der Bauzeit mit temporären Lärmbelästigungen und Staubentwicklung durch Baustellenfahrzeuge und Baumaschinen zu rechnen. Die als Folge der kleineren Bauvorhaben entstehenden Lärm- und Luftthygienebeeinträchtigungen bedeuten für die Anlieger Störungen. Nachdem diese Belastungen jedoch auf die Bauphase beschränkt sind, werden sie als gering erheblich eingestuft. • <u>Anlage- und betriebsbedingt</u> Der Geltungsbereich wird südlich als eingeschränktes Gewerbegebiet, mit Anschluss an ein bestehendes Gewerbe- und Sondergebiet, ausgewiesen. Mit festgesetzten Kontingenten soll die Lärmbelastung auf das angrenzende Wohngebiet reduziert werden. Hierzu wurde bereits ein schalltechnischer Bericht durch GeoPlan 04.04.2022 (siehe Anlage) erstellt. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch den erhöhten Lieferverkehr ist auf der Finkenbühlstraße und Mitterteicher Straße als vergleichsweise gering einzustufen. Insgesamt werden die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch maximal als gering erheblich eingestuft. Insgesamt gehen keine Flächen für die Erholung verloren. Auswirkungen auf die Erholungsqualität im Gebiet und der Umgebung werden durch die Planungen nicht erwartet und die Beeinträchtigungen daher ebenfalls maximal als gering erheblich bewertet. <u>Fazit:</u> Vermeidungsmaßnahmen (vgl. auch Kapitel 2.4.1) können die Auswirkungen reduzieren. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.
Ergebnis – <i>Erheblichkeit der Beeinträchtigung</i>	Gering

2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung <i>Bestand</i>	• Naturräumliche Haupteinheit: Thüringisch-Fränkisches Mittelgebirge (D48) • Naturräumliche Untereinheit: Naab-Wondreb-Senke (396) • Landschaftliche Eigenart: Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten. Die mittlere Höhe liegt bei ca. 500 m ü. NHN, wobei die Gewerbeflächen relativ eben sind.
---------------------------------------	--

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

- Lage entlang der Staatsstraße St 2157 und der Bundesstraße B 299.
- Nutzung des Geltungsbereichs derzeit hauptsächlich gewerblich.
- Geringe Erholungswirksamkeit.

Auswirkungen – *Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme*

- Baubedingt

Während der Bauphase kann es zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Baumaschinen, Materiallager und -transporte kommen. Nachdem diese jedoch zeitlich begrenzt sind, werden diese baubedingten Auswirkungen auf das Landschafts- und Siedlungsbild als **gering** erheblich eingestuft.

- Anlagebedingt

Die Planung verfolgt die Absicht, neue Gewerbegebäude maßvoll in das vorhandene Gewerbegebiet einzufügen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Gestaltung (z. B. Gebäudehöhe, Anzahl der Vollgeschosse, Dachgestaltung, Dachneigung, Fassaden etc.) orientieren sich am umliegenden Gebäudebestand und vorhandenen Siedlungsbild. Eine harmonische und an die örtlichen Verhältnisse angepasste Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche bietet die Möglichkeit, diese gestalterisch aufzuwerten (Eingrünung).

Einen wertvollen Beitrag zur Erhöhung der Erholungsqualität und der örtlichen Durchgrünung leistet die Ausweisung der westlich anschließenden öffentlichen Grünfläche.

Die Grünordnung, aber auch die gestalterischen Festsetzungen (vgl. Kapitel 2.4.1), gewährleisten eine gute Einbindung des neuen Gewerbes in das Landschaftsbild und tragen zu einer Förderung eines harmonischen Übergangs zwischen Gewerbe und Siedlungslandschaft bei. Eine erhebliche Veränderung des Ortsbildes ist daher nicht zu erwarten. Aufgrund der mäßigen baulichen Erweiterung sind insgesamt maximal **geringe** Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

- Betriebsbedingt

In Folge der Gewerbeerweiterung ist keine erhebliche Steigerung des ruhenden oder fließenden Verkehrs zu erwarten bzw. ist daher nicht mit negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen. Ausreichende Parkmöglichkeiten sind auf dem Grundstück der Fa. Ghost vorzuhalten, so dass mit einem wilden Parkieren entlang der Straßen außerhalb des Betriebsgeländes nicht zu rechnen ist. Insgesamt werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild als maximal **geringfügig** eingestuft.

Fazit: Vermeidungsmaßnahmen (vgl. auch Kapitel 2.4.1) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu dienen diverse grünordnerische Festsetzungen und eine entsprechende Integration der Baukörper in das Landschaftsbild. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

**Ergebnis – Erheb-
lichkeit der Beein- Gering
trächtigung**

2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- | | | |
|--|---|--|
| Beschreibung
Bestand | – | <ul style="list-style-type: none">• Keine Bau-/Bodendenkmäler und Ensembles im Geltungsbereich vorhanden.• Im näheren Umfeld (Entfernung ca. 500 m Luftlinie) landschaftsprägendes Ensemble „Kloster Waldsassen mit Manufaktursiedlung“ (E-3-77-158-1). Zwischen Geltungsbereich und Baudenkmal liegen Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiete, welche einen baulichen Riegel darstellen. |
| Auswirkungen
Beeinträchtigung
durch geplante
Maßnahme | – | <ul style="list-style-type: none">• <u>Bau-, anlage- und betriebsbedingt</u>
Da es sich hier um eine gewerbliche Erweiterung auf einer bereits für Gewerbe vorgesehenen Fläche (laut Flächennutzungsplan) handelt und zwischen Geltungsbereich und Baudenkmal bereits Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiete liegen, welche einen baulichen Riegel darstellen, ist bau-, anlage- und betriebsbedingt keine Beeinträchtigung ersichtlich und wird daher als maximal gering eingestuft.• Fazit: Vermeidungsmaßnahmen (vgl. auch Kapitel 2.4.1) können die Auswirkungen reduzieren. Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. |

**Ergebnis – Erheb-
lichkeit der Beein- Gering
trächtigung**

2.2.8 Wechselwirkungen und Summenwirkungen bei Durchführung der Planung

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, da der anlagenbedingte Versiegelungsgrad die Sickerfähigkeit des Bodens beeinflusst, was wiederum Auswirkungen auf das Bodenwasser sowie die Grundwasserneubildung hat. Des Weiteren stehen die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und Mensch / Erholung in engem Zusammenhang. Eine struktur- und kontrastreiche, naturnahe Landschaft bietet nicht nur hohes Lebensraumpotential für Pflanzen und Tiere, sondern fördert aufgrund eines ansprechenden Landschaftsbildes auch die Erholungseignung im betreffenden Gebiet. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch diese Wechselwirkungen erhebliche, negative Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgelöst werden, die gesondert darzustellen wären.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Ausweisung des Geltungsbereiches als eingeschränktes Gewerbegebiet, Gemeinbedarfsflächen und Flächen für den Naturschutz werden die Flächen weiterhin gewerblich und als Brachflächen genutzt, mit sämtlichen negativen Auswirkungen auf Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen.

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

Das geplante Gebiet ist aus städtebaulicher Sicht unter Berücksichtigung aller Einflussfaktoren als günstig anzusehen.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

2.4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT BODEN, FLÄCHE UND WASSER

- Rückführung von Bauland zu Grünflächen (Parkanlage)
- Festsetzung einer zulässigen GRZ von max. 0,8.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit keine Asphaltierung notwendig ist.
- Das anfallende Regenwasser der befestigten Flächen ist möglichst auf dem Grundstück selbst zu versickern.
- Aufgrund der Altlastenverdachtsflächen ist bei künftigen Baumaßnahmen (z.B. Aushubmaßnahmen) auf den Grundstücken oder im Falle einer möglichen Nutzungsänderung das Landratsamt Tirschenreuth und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu benachrichtigen. Eine Aushubüberwachung durch einen Fachgutachter ist durchzuführen.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

- Festsetzung einer zulässigen GRZ von max. 0,8.
- Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen (Pflanzung von Bäumen und Sträuchern), die der Frischluftgewinnung kleinklimatisch dienen.

SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSRAÜME

- Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze - an der Konnersreuther Straße - sind mehrere zu pflanzende Einzelbäume, ohne Standortfestlegung, zur Abschirmung vorgesehen.
- Anpflanzen eines heimischen Laub- oder Obstbaumes pro 300 m² angefangene Grundstücksfläche (bezogen auf die Fläche des eingeschränkten Gewerbegebiets)
- Anpflanzen eines heimischen Laubbaumes pro fünf Parkplatzstellflächen.
- Verwendung von ausschließlich heimischen und, falls verfügbar, autochthonen Gehölzen, im Bereich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und zur Durchgrünung der Grundstücke gemäß der den Festsetzungen beiliegenden Liste.
- Ersatz ausfallender Gehölze spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode.
- Anlegung und Unterhaltung nicht überbauter Flächen als Grünflächen.
- Zulässigkeit von Hecken nur als Laubholzhecken aus heimischen Gehölzen. Verbot von Hecken aus Nadelhölzern (Fichte, Thuja und sonstige Koniferen).
- Ausbildung der Einfriedungen nur als sockellose Zäune oder Hecken, zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleinsäugetiere (Artenschutz – Zäune dürfen erst in 15 cm Höhe beginnen).
- Gehölze dürfen in den Wintermonaten vom 01.10. bis 28.02. gefällt oder abgeschnitten werden (Artenschutz – Vogelbrutzeit vom 01.03. – 30.09.).
- Festsetzung zur Prüfung von abzubrechenden Gebäuden und des zu fällenden Baumbestands vor seiner Fällung auf das Vorkommen von Fledermäusen (Artenschutz).

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“



SCHUTZGUT MENSCH

- Der schalltechnische Bericht der IB Geoplan mit der Nr. S1707072 rev 1 ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Siehe auch „Anlage 1“ zum Bebauungsplan.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

- Neuanpflanzung von ausschließlich heimischen und, falls verfügbar, autochthonen Gehölzen gem. beiliegender Pflanzenliste im Bereich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und zur Durchgrünung der Grundstücke.
- Integration neuer Baukörper in das Landschaftsbild durch Festsetzungen von Baugrenzen, Zahl der Vollgeschossen und des Höchstmaßes der Gebäudehöhe.
- Begrenzung der Dimensionierung von Hauptgebäuden durch die Festsetzung der max. zulässigen GRZ im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe1/ GEe2) und Sondergebiete SO Einzelhandel (SOE1/ SOE2).

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

- Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Festsetzungen innerhalb der Bebauungspläne sollen negative Auswirkungen minimieren. Entsprechende Festsetzungen werden im Rahmen des Verfahrens zur Bauleitplanung geklärt.

2.4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Nach § 1a BauGB und § 15 BayNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Nachfolgend wird eine Bilanzierung an das Ermittlungsverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU, 2. Erweiterte Auflage Januar 2013) nur angelehnt, da es sich hier um Flächen handelt, die vor allem Bauland in eine Parkanlage mit offenen Grünflächen verwandeln, bzw. bereits ursprünglich versiegelte Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet umwandeln.

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Größe 98.296 m²) beschränkt bleiben, da vorhabenbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind.

Zusammenfassend kann die Bedeutung des Gebiets für Naturhaushalt und Landschaftsbild hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung eingestuft werden.

Das Plangebiet mit Gesamtgeltungsbereich von **98.296 m²** setzt sich wie folgt zusammen:

Flächenübersicht

1.) Gewerbegebiete			
bestehendes GEe1 "ehem. Klinkerfabrik"	23.932 m ²	=	24,3%
bestehendes Sondergebiet Einzelhandel SO E 1	7.750m ²	=	7,9%
Gewerbegebiet eingeschränkt GEe2	8.631 m ²	=	8,8%
Sondergebiet Einzelhandel SO E 2	9.602 m ²	=	9,8%
	49.915 m²	=	50,8%
2.) öffentliche Grünflächen			
öffentliche Grünflächen	32.690 m ²	=	33,3%

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

Flächen für Spielanlagen	7.629 m ²	=	7,8%
Straßenbegleitgrün	402 m ²	=	0,4%
	40.721 m²	=	41,5%
3.) private Grünflächen	1.590 m²	=	1,6%
4.) bestehender Teich	2.784 m²	=	2,8%
5.) Verkehrsflächen			
Rundweg, Gehweg	1.422 m ²	=	1,4%
Straßenflächen	1.439 m ²	=	1,5%
Stellplatzflächen	425 m ²	=	0,4%
	3.286 m²	=	3,3%
Geltungsbereich gesamt	98.296 m²	=	100,0%

Eingriffsschwere

Durch die Einordnung der Eingriffsschwere und der Bedeutung des Gebiets für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergibt sich daher folgendes Ergebnis:

- Für eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 2

Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)

Hier wird eine bereits ursprünglich asphaltierte Fläche, die zwischenzeitlich entsiegelt wurde wieder-versiegelter Fläche zugeführt.

Daher wird dieser Fläche kein Ausgleichsfaktor zugeordnet.

- Für öffentliche Flächen Verkehrsflächen, Fußwege und Spielanlagen
mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ < 0,35)

⇒ **Typ B**

⇒ **Beeinträchtigungsintensität B I mit Ausgleichsfaktor 0,2 – 0,5**

Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die zulässigen Eingriffe in dem geplanten Baufeld werden gesamt ermittelt und sollen dann durch entsprechende Grün- bzw. Ausgleichsflächen kompensiert werden.

Tabelle 1: Flächenaufteilung und Ausgleichsbedarfsberechnung

Nutzung	Fläche	Ausgleichs- faktor nach Leitfaden	Ausgleichserforder- nis/-fläche
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe2	8.631m ²	---	---
Öffentliche Flächen: Verkehrsfläche, Gehweg und Spielan- lagen	9.933 m ²	0,3	2.980 m ²
Gesamteingriffsfläche	18.564 m²		2.980 m²

Insgesamt beläuft sich der Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen mit der Berechnung nach dem Eingriffsleitfaden auf eine Fläche von **2.980 m²**.

Der erforderliche Ausgleich wurde zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Tirschenreuth betrachtet und abgestimmt.

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

Intern kann ein Ausgleich von 2.282 m², extern weitere 1.508 m² erbracht werden.
Somit wird tatsächlich ein **Ausgleich von 3.790 m²** geleistet.

2.4.3 Ausgleich

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Tirschenreuth kann dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE2 der 2. Änderung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“ kein Ausgleichsfaktor angerechnet werden. Dennoch werden ca. 810 m² des Baumbestandenen Teils der Fl.-Nr. 728/0, Gemarkung Waldsassen, zusätzlich zum ermittelten Ausgleichsbedarf als Ausgleich erbracht.

Somit werden hier extern ca. 698 m² des zu erbringenden Ausgleichs bezüglich der Entstehung einer öffentlichen Parkanlage mit Parkplatz verwendet.

Die externe Ausgleichsfläche wird als „Ausgleichsfläche 2“ beschrieben.

Als weiterer Ausgleichmaßnahme bezüglich der Entstehung einer öffentlichen Parkanlage mit Parkplatz wird zum Schutz des Biotops 5939-1039-03 und -04 eine heimische Dornstrauchhecke entlang des westlichen und nördlichen Bereichs dieses Biotops gepflanzt (2.282 m²) – im Plan als Ausgleichsfläche 1 (Fl.-Nr. 659 (T) und 666 (T), Gemarkung Waldsassen) gekennzeichnet.

Nach Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahme auf der Ausgleichsfläche 1 (siehe hierzu auch textl. Festsetzungen, Hinweise und Bebauungsplan) ist naturschutzfachlich für den Bebauungsplan alles abgehandelt. Die übrigen, dann nicht mehr benötigten Ausgleichsflächen, werden von der Unteren Naturschutzbehörde nach abgeschlossener Änderung gelöscht.

2.4.3.1 Beschreibung Ausgleichsfläche 1, Fl. Nr. 659 (T) und 666 (T)

Nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Tirschenreuth werden hier intern 2.282 m² der 2. Änderung „Gelände ehemaliges Klinkergelände mit Hart-Areal“, als Ausgleich für den Bereich der öffentlichen Parkanlage mit Parkplatz, auf einem Teil der Flurnummern 659 (T) und 666 (T), Gemarkung Waldsassen, zugesprochen.

Entsprechend wurde ein Ausgleichskonzept entwickelt, um die naturschutzrechtlichen Ansprüche umsetzen zu können.

Ausgangszustand

Bei der Fläche handelt es sich um eine zur Verfüllung vorgesehenen teils brach liegenden Fläche, welche im direkten Anschluss an die bestehenden Biotope Nr. 5939-1039-03 und -04 (Gehölzbestände, Stillgewässer und Magere Altgrasbestände in Waldsassen) anschließt. Hier stehen der Schutz und die Sicherung der kartierten Biotope im Vordergrund.

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“



Bilderdokumentation



Abbildung 14: Blick von Norden nach Süden



Abbildung 15: Blick von Osten nach Westen



Abbildung 16: Blick von Westen nach Osten (Ausgleichsfläche gesamt)



Abbildung 17: Blick auf Biotop (Stillgewässer)

Ziele

- Z1 Sicherung der angrenzenden amtlich kartierten Biotope Nr. 5939-1039-03 und -04.
- Z2 Entwicklung einer Hecke zum Schutz des Standorts. Hier: Dornenhecke.
- Z3 Erhalt und Stärkung des Biotops.
- Z4 Vernichtung des unerwünschten Neophyten-Aufwuchses allgemein.

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

Die Maßnahmen zu den Ausgleichsflächen sind im Bebauungsplan verortet, sowie in den Festsetzungen beschrieben.

2.4.3.2 Beschreibung Ausgleichsfläche 2, Fl. Nr. 728/0 (T)

Die verbleibenden 698 m² Ausgleichsbedarf, welche intern nicht mehr erbracht werden können, dürfen nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Tirschenreuth auf einem Teil der Flurnummer 728/0 (T), Gemarkung Waldsassen verwirklicht werden. Der 2. Änderung „Gelände ehemaliges Klinkergelände mit Hart-Areal“, werden somit für den Bereich der öffentlichen Parkanlage mit Parkplatz 698 m² und für den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes 810 m², der Baumbestandene Teil der Flurnummer 728/0 (T), Gemarkung Waldsassen, als Ausgleichsfläche zugesprochen (ca. 1.508 m²).

Entsprechend wurde ein Ausgleichskonzept entwickelt, um die naturschutzrechtlichen Ansprüche umsetzen zu können.

Ausgangszustand

Bei der Fläche handelt es sich um ein bereits bestehendes Biotop Nr. 5939-0029-001 (Hochstaudenflur westlich Waldsassen (Stadttrand)). Aufgrund von Neophyten-Aufwuchs (Staudenknöterich - *Fallugia spec.*) und Verunreinigung durch Nutzer der benachbarten Schrebergartenanlage, besteht hier dringender Handlungsbedarf, die Lebensraumqualität für die sonst in diesem Bereich typische Pflanzen- und Tierwelt zu sichern.

Bilddokumentation



Abbildung 18: Blick von Süden nach Norden auf gesamte Ausgleichsfläche



Abbildung 19: Südwestlicher Randbereich mit Ablagerungen entlang der Ausgleichsfläche

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“



Abbildung 20: Nordwestlicher Rand der Ausgleichsfläche entlang der Gartenanlage



Abbildung 21: Staudenknöterich im nordwestlichen Bereich der Ausgleichsfläche

Ziele

- Z1 Sicherung des angrenzenden amtlich kartierten Biotops Nr. 5939-0029-001.
- Z2 Entwicklung einer für den Standort typischen Waldstruktur. Hier: Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald.
Typische Begleiter sind Bergahorn, Traubenkirsche, Sumpfschilf, Behaarter Kälberkrout, Gelber Eisenhut.
- Z3 Erhalt und Stärkung des Biotops.
- Z4 Vernichtung des unerwünschten Neophyten-Aufwuchses. Hier des Staudenknöterichs.

Maßnahmen

- M2 Schließen der Zaunanlage entlang des Biotops, um den Zutritt und somit die Verunreinigung der Fläche (Ablagerung von Gartenabfällen und Sperrmüll/Schrott) zu unterbinden.
- M3 Entfernung des Staudenknöterichs:
 - 1. Oberflächliche Mahd und fachgerechte Entsorgung des Schnittgutes. Schnittgut darf unter keinen Umständen auf andere Flächen verschleppt werden, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern.
 - 2. Bodenaustausch, 2 m tief! Der mit Rhizomen belastete Boden muss ebenfalls fachgerecht entsorgt werden und darf auf keinen Fall auf anderen Flächen als Mutterboden verteilt werden.

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

3. Wiederauffüllung mit gesundem Mutterboden
- M4 Aufforstung mit Bäumen der potentiell natürlichen Vegetation:
 1. Bäume: Weiden - *Salix spec.* als Pionierpflanzen (da sie sehr schnell wachsen und dementsprechend die Fläche beschatten können).
Schwarz-Erle - *Alnus glutinosa*
Gemeine Esche - *Fraxinus excelsior*
Berg-Ahorn - *Acer pseudoplatanus*
Mindestpflanzqualität: H, 3xv, mB 12-14
 2. Sträucher: Gewöhnliche Traubenkirsche - *Prunus padus*
Mindestpflanzqualität: Str., 2xv, m.B., 60-100



Legende

	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		geplante Maßnahmen
	Aufforstung mit Bäumen der potentiell natürlichen Vegetation		bestehendes Biotop
	bestehende Zaunanlage		

Abbildung 22: Verortung der Maßnahmen

Pflege zu M3

Nachkontrolle im Juli und September während mindestens 2 Jahren. Wird im Juli ein Austreiben festgestellt, muss der Staudenknöterich wieder bekämpft werden. Ausbreitung hemmen durch regelmäßiges Ausreissen und Abführen des Staudenknöterichs.

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

Pflege zu M4

Die Aufforstung ist nach forstlichen Kriterien mind. 5 Jahre zu pflegen. Davon umfasst die Fertigstellungspflege die Herstellung und die Gewährleistung des Anwuchses der gepflanzten Gehölze im ersten Vegetationsjahr. Die weitere 4-jährige Entwicklungspflege dient der Erzielung eines funktionsfähigen Zustandes. Der Pflegeaufwand ist dem Entwicklungsziel anzupassen, die erforderlichen Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und zu konkretisieren.

Die sich daran anschließende Unterhaltungspflege dient dem Erhalt des funktionsfähigen Zustandes der Aufforstung.

Evtl. Pflegeeingriffe sind so auszuführen, dass der Lebensraum nicht beeinträchtigt und gefährdet wird.

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Innerhalb des Gebietes wurden auf Basis des Flächennutzungsplans alternative Standorte / Entwicklungsräume untersucht. Unter den gegebenen Umständen wurden jedoch keine Alternativen gefunden.

- Gute Erreichbarkeit der Flächen;
- Technische Eignung auf Grund von Lage und Anbindung;
- Anschluss an bereits bestehendes Gewerbe;
- Nähe zum Ortskern;

All diese Kriterien werden durch den Standort innerhalb des Geländes der ehemaligen Klinkerfabrik / Hart-Areal erfüllt.

2.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die aufgeführten Planungsgrundlagen und Bestände wurden durch eine eigene Bestandsaufnahme ergänzt. Ein genaues Aufmaß des Geländes lag zum Zeitpunkt der Planung nicht vor. Soweit keine weiteren Grundlagen vorlagen, wurden gutachterliche Abschätzungen durchgeführt.

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, Erkenntnissen im Zuge der Ausarbeitung zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan Oberpfalz-Nord. Zusätzlich wurden die Grundlagen der Online-Informationsdienste des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gesichtet. Außerdem wurde eine Besichtigung der geplanten Flächen durchgeführt.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ in tabellarischer Form und betrachtet die Auswirkungen durch die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung wurde dabei in drei Stufen unterteilt: gering, mittel und hoch.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU, 2. Erweiterte Auflage Januar 2013) nur angelehnt verwendet, da es sich hier um Flächen handelt, die vor allem Bauland in eine Parkanlage mit offenen Grünflächen verwandeln, bzw. bereits ursprünglich versiegelte Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet umwandeln.

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden die Angaben der Fachbehörden verwendet. Die Einschätzung zu Boden und Versickerungsfähigkeit basieren auf Aussagen aus dem Umweltatlas. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand. Jedoch werden aufgrund des anzunehmenden höheren Grundwasserflurabstands keine Beeinträchtigungen der grundwasserführenden Schichten im Zuge der Baumaßnahme erwartet.

2.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Aufgrund des geringen Ausmaßes des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes und den geringen Umweltauswirkungen innerhalb der einzelnen Schutzgüter, werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden der Großteil des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes „Gelände ehem. Klinkerfabrik“ übernommen und um Flächen für eine Gewerbegebietserweiterung ergänzt. Ebenfalls wurden die angrenzenden Flächen an der Finkenbühl- und Konnersreuther Straße in die Planung mit einbezogen, um eine homogene Planung zu ermöglichen.

Die Flächen des ehem. Tongrubengeländes werden als eingeschränktes Gewerbegebiet und öffentliche Grünflächen sowie Parkmöglichkeiten im Westen ausgewiesen.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch eine intensive Durchgrünung und durch schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Der gewählte Standort für die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes, mit Anschluss an bereits bestehendes Gewerbegebiet und Sondergebietsfläche, wird von der Stadt Waldsassen als für die Umwelt verträglichster Standort erachtet.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Tabelle 2: Zusammenfassung der Schutzgüterbewertung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Gering	Gering	Gering	Gering
Wasser	Gering	Gering	Gering	Gering
Klima / Luft	Gering	Gering	Gering	Gering
Arten und Lebensräume	Gering	Gering	Gering	Gering
Mensch (Erholung)	Gering	Gering	Gering	Gering
Mensch (Lärm / Immissionen)	Gering	Gering	Gering	Gering
Landschaftsbild	Gering	Gering	Gering	Gering
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen

Anlage 1

**SCHALLTECHNISCHES GUTACH-
TEN Nr. S1707072 rev 2**