

Bebauungsplan

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

mit integriertem Grünordnungsplan



Stadt Waldsassen
1. Bürgermeister Bernd Sommer
Basilikaplatz 3
95652 Waldsassen

Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile der Satzung des **Verbindlichen Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan** „Waldsassen Erweiterung ehem. Porzellanfabrik“ mit Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan GE und MI „Ehem. Porzellanfabrik Bareuther Werk A“ **mit Deckblattänderung** i.d. Fassung vom 19.09.2022 sind:

Teil A: Planzeichnung mit Legende und Verfahrensvermerke

Teil B: Textliche Festsetzungen

19 Seiten

weitere Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

Teil C: Hinweise

Teil D: Begründung mit Umweltbericht

44 Seiten

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

STADT WALDSASSEN

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



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Vorbemerkung

Durch die Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Porzellanfabrik wurde eine städtebauliche Neuentwicklung im Innerortsbereich von Waldsassen initiiert. Entlang der ehemaligen Bahnlinie, zukünftige Trasse der B299neu ergeben sich attraktive Möglichkeiten für die gewerbliche Entwicklung.

Derzeit besteht ein erhöhter Bedarf an gewerblichen Bauflächen, der im Stadtgebiet aktuell nicht ausreichend gedeckt werden kann. Der Stadt liegen bereits konkrete Anfragen für mischgebietsverträgliche Gewerbeansiedlungen vor.

Im Osten schließen brachliegende ehemalige Bahnflächen mit dahinter liegenden Wohnbebauungen an den Geltungsbereich an. Im Süden befinden sich neben der Wohnsiedlung entlang der Marcoussisstraße, landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen schließen Wohn- sowie teils gewerblich genutzte Gebäude an. Dahinter verläuft die durch den Ort Waldsassen führende Bundesstraße B 299.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Der vorliegende Bebauungsplan mit einer Geltungsbereichsgröße von 6,8 ha dient dazu, den in der Stadt Waldsassen vorliegenden Bedarf an Gewerbe- und Mischbauflächen an einer passenden Stelle im Stadtgebiet zu decken. Konkrete Anfragen und Ansiedlungsvorhaben bedingen die Bauleitplanung.

Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Das Landratsamt Tirschenreuth, SG Bauleit- und Landesplanung, Bodenordnung weist darauf hin, Alternativen zu ebenerdigen Stellplätzen zu prüfen. Die Stadt hat derzeit aufgrund der Gemeindegröße keinen massiven Druck bei der Parkraumbeschaffung. Jedoch wird hier künftig überlegt, ob ein städtebauliches Parkraumkonzept erstellt werden soll.

Das Wasserwirtschaftsamt Weiden teilte mit, dass noch ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung aufzustellen ist. Das Schmutz- und Regenwasser wird in Richtung Mitterteicher Str. in den Hauptkanal des Mischsystems geleitet. Der nördliche Teilbereich entwässert in den vorhandenen Mischkanal in Richtung Bahnhofstraße und Adalbert-Stifter-Straße.

Das Landratsamt Tirschenreuth, Untere Naturschutzbehörde teilte in der öffentlichen Auslegung auf Korrekturen bei der Ausgleichsflächenberechnung hin. Zudem gab sie Verbesserungsvorschläge für den allgemeinen Artenschutz und den festgesetzten Ausgleichsflächen. Planänderungen wurden dahingehend

nicht umgesetzt, die Aufwertungsmaßnahmen werden unter Berücksichtigung aller Belange als sinnvoll angesehen.

Das Landratsamt Tirschenreuth, Bauverwaltung weist auf redaktionelle Verbesserungen im Begründungsteil hin. Zudem stellt sie in Frage, ob Biogasanlagen ausgeschlossen sowie eine Höhenfestsetzung ergänzt werden sollte. Dies wurde als nicht erforderlich angesehen.

Von den übrigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde grundsätzliches Einverständnis signalisiert.

Wesentliche Einwände der Öffentlichkeit:

Es wird vorgebracht, dass in Misch- und Gewerbegebieten höhere Lärmbelastigungen zugelassen und zu erwarten sind. Zudem sind bisher keine Lärmschutzmaßnahmen vorgeschrieben und geplant.

Aus diesen Gründen wird die Beibehaltung des allgemeinen Wohngebiets im Flächennutzungsplan gefordert. Es wird ergänzt, dass die Baulücke ideal für Wohnnutzungsbau wäre, trotz der dort entstehenden neuen Bundesstraße. Zudem wird gefordert, auch die nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke als WA zu qualifizieren, um das Auslösen von Nutzungskonflikten in Gemengelagen zu vermeiden. Eine weitere Forderung besteht darin, das Flurstück 620 der Gemarkung Waldsassen in den Bebauungsplan mit einzubeziehen und als WA darzustellen. Nach Abwägung aller Belange und unter Berücksichtigung der bereits geprüften Alternativen überwiegen die Belange, die für die Plandarstellung im vorliegenden Entwurf sprechen. Die Einbeziehung des Grundstücks 620 mit dem Ziel einer Wohnbebauung widerspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt. Nach Abwägung sind Planänderungen nicht veranlasst.

Zusammenfassung

Inhalt der Flächennutzungsplan-Deckblattänderung ist die Umwidmung einer insgesamt 6,8 ha großen Fläche. Davon werden 5,1 ha der bisherigen allgemeinen Wohngebietsfläche in Mischgebietsflächen umgewandelt. Zudem werden weitere 1,7 ha der allgemeinen Wohngebietsfläche in ein Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung abgeändert. Mit der getroffenen Darstellung wird eine zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

Waldsassen, den 15.05.2023

Stadt Waldsassen

.....
Bernd Sommer, 1. Bürgermeister





1. Festsetzungen durch Planzeichen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GENB Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkung (§ 8 BauNVO)

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Bauweise a = abweichend o = offen
Grundflächenzahl (GRZ)	max. Gebäudehöhe (GH _{max}) (maximale zulässige Gebäudehöhe in Meter über der fertigen Endgeschosshöhe des Grundstücks, gem. textlichen Festsetzungen)

1.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

1.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

1.4 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

- Elektrizität
- Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

öffentl. gliedernde Grünflächen

1.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

TF 1 Teilfläche mit Emissionskontingente
Maximal zulässige Emissionskontingente LEK nach DIN 45691

Lärmkontingente LEK Tag/ Nacht pro m² ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren					
Fläche	L _{EX} [dB(A)/m²]		Sektor	Zusatzkontingent	
	Tag	Nacht		Tag	Nacht
Teilfläche 1	58	43	A	8 dB(A)	7 dB(A)
Teilfläche 2	58	43			
Teilfläche 3	53	43			

Referenzpunkt mit Richtungssektoren für Zusatzkontingente der schalltechnischen Kontingentierung gem. textl. Festsetzungen Ziff. 1.9

Referenzpunkt Gkt	X	Y	Sektor	Anfang	Ende
Koordinaten	4521460,00	5508647,92	A	138,5°	189,5°

1.7 Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Die weiteren Festsetzungen sind dem Textteil (Teil B) zuzunehmen.

Hinweise und nachrichtl. Darstellungen (Teil C)

- Bestehende Flurstücke mit Nummern
- Bestehende Geländehöhen in m ü.NN
- Planfeststellung B 299 neu gem. StBA
- voraussichtliche Bauverbotszone 20m
- voraussichtliche Baubeschränkungszone 40m
- Verkehrsfläche mit straßenrechtlicher Widmung: Eigentümerweg (Art. 53, Nr. 3 BayStrWG)
- Maßzahl
- Umgrenzung B-Plan "Ehem. Porzellanfabrik Bareuther Werk A"
- Höhenlinien
- Pflanzbindung
- Ferngasleitung Nr. 2/2 DN 100 Blatt 5 mit Schutzstreifen= 10m

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 07.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.12.2020 hat in der Zeit vom 14.06.2021 bis 09.07.2021 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.12.2020 hat in der Zeit vom 14.06.2021 bis 09.07.2021 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.05.2022 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.06.2022 bis 19.07.2022 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.06.2022 bis 19.07.2022 beteiligt.

Die Stadt Waldsassen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 19.09.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.09.2022 als Satzung beschlossen.

Stadt Waldsassen, den **11. Mai 2023**
Bernd Sommer, 1. Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am **15.05.2023** gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB in aktueller Fassung hingewiesen.

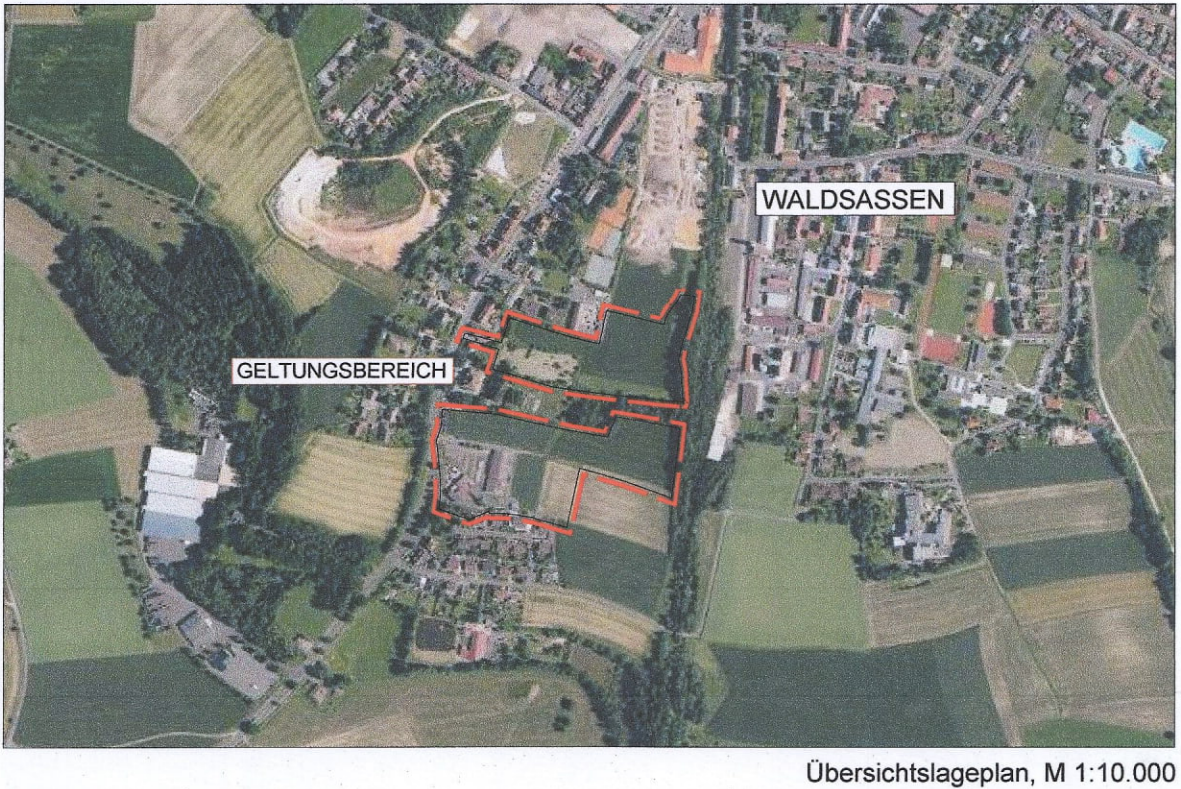
Stadt Waldsassen, den **15. Mai 2023**
Bernd Sommer, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
Waldsassen "Erweiterung Ehem. Porzellanfabrik"

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

STADT WALDSASSEN
LANDKREIS TIRSCHENREUTH

Fl. Nr. 183, 187, 187/1, 188, 188/1, 188/2, 189, 189/1, 190, 190/1, 192, 194/2 und 199/2 der Gemarkung Kondrau, 606/5 (TF), 611, 612, 612/1, 615, 615/2, 616, 616/1, 1007/1 Gemarkung Waldsassen und Fl. Nr. 566 Gemarkung Münchenreuth



TEIL A PLANZEICHNUNG **MAßSTAB 1 : 1000**

FASSUNG VOM 19.09.2022

PLANVERFASSER: **B.B.**
BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)
STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Stadt Waldsassen, den **11. Mai 2023**
Bernd Sommer, 1. Bürgermeister

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

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

Waldsassen

„Erweiterung Ehem. Porzellanfabrik“

mit Teiländerung

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

Textliche Festsetzungen und Hinweise (Teil B, C)



Stadt Waldsassen

Erster Bürgermeister Bernd Sommer

Basilikaplatz 3

95652 Waldsassen

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

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

Fassung: 19.09.2022

1. Teil B: Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet (GE_{NB}) (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind zulässig.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, und
2. Vergnügungsstätten

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig.

Bei Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind Anlagen zur Biogaserzeugung nicht zulässig. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Nicht zulässig sind hierbei Anlagen zur Biogaserzeugung.

Nicht zulässig sind eigenständige Logistikbetriebe im Cross-Docking-Verfahren ab einer Flächengröße von 10.000 m² überbaubarer Fläche.

Nicht zulässig sind Betriebe des Einzelhandels und (im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher) vergleichbaren sonstigen Handels mit

nahversorgungsrelevanten Sortimenten:

- Schnittblumen, Zimmerpflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- Drogerieartikel, Parfüme, Kosmetik, Wasch- und Putzmittel
- Arzneimittel, Pharmazeutika
- Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren
- Reformwaren, Naturkost

sowie zentrenrelevanten Sortimenten:

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Baby- und Kinderartikel
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher
- Foto, Fotozubehör
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Bettenwaren
- Lederwaren, Kürschnerware, Galanteriewaren
- Musikinstrumente, Musikalien, Tonträger
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf, Briefmarken

- Sanitätswaren, orthopädische und medizinische Produkte
- Schuhe
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung, Campingartikel, Jagd- und Angelbedarf
- Uhren, Schmuck.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen, in denen Tierkörperteile oder Erzeugnisse tierischer Herkunft zur Beseitigung in Tierkörperbeseitigungsanlagen gesammelt oder gelagert werden,
- Kottrocknungsanlagen,
- Anlagen zur chemischen Behandlung von gefährlichen Abfällen nach Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz vom 15.07.2006 (BGBl. I S. 1619),
- Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Wildtieren, Schweinen oder Rindern sowie
- Anlagen zur Erzeugung von Biogas.

1.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe (Ergänzung s.u.), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind Betriebe des Einzelhandels und (im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher) vergleichbaren sonstigen Handels mit

nahversorgungsrelevanten Sortimenten:

- Schnittblumen, Zimmerpflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- Drogerieartikel, Parfüme, Kosmetik, Wasch- und Putzmittel
- Arzneimittel, Pharmazeutika
- Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren
- Reformwaren, Naturkost

sowie zentrenrelevanten Sortimenten:

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Baby- und Kinderartikel
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher
- Foto, Fotozubehör
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Bettwaren
- Lederwaren, Kürschnerware, Galanteriewaren

- Musikinstrumente, Musikalien, Tonträger
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf, Briefmarken
- Sanitätswaren, orthopädische und medizinische Produkte
- Schuhe
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung, Campingartikel, Jagd- und Angelbedarf
- Uhren, Schmuck.

Die sonstigen nach § 6 Abs. 2 zulässigen Nutzungen sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig.

1.1.3 Öffentliche, gliedernde Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Lage der öffentlichen, gliedernden Grünfläche ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet (§ 19 BauNVO)

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, wird für die in der Planzeichnung festgesetzten Teilflächen des nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes eine Grundflächenzahl von 0,8 i.S.d. § 19 BauNVO festgesetzt.

1.2.2 Grundflächenzahl Mischgebiet (§ 19 BauNVO)

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, wird für die in der Planzeichnung festgesetzten Teilflächen des Mischgebietes eine Grundflächenzahl von 0,6 i.S.d. § 19 BauNVO festgesetzt.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.3.1 Gebäudehöhe

Nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet

Im nutzungsbeschränkten Gewerbegebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 14,0 m Höhe, gemessen zwischen der EFOK und der Oberkante Attika bzw. First, festgesetzt.

Die Höhe wird gemessen von der hergestellten Geländeoberfläche im Bereich der Außenwand bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika). Als unterer Bezugspunkt wird die Erdgeschossroßbodenhöhe (EFOK) festgesetzt.

Bei Betriebsgebäuden darf die Oberkante der baulichen Anlagen auf 20 % des Baulandes der jeweiligen Parzelle auf maximal 20 m Höhe überschritten werden.

Bauland ist: Die Fläche des Baugrundstücks, die in den in der Planzeichnung festgesetzten GE liegt.

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

Mischgebiet

Für die Teilflächen des Mischgebietes wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m Höhe, gemessen zwischen der EFOK und der Oberkante Attika bzw. First, festgesetzt.

Die Höhe wird gemessen von der hergestellten Geländeoberfläche im Bereich der Außenwand bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika). Als unterer Bezugspunkt wird die Erdgeschossroßbodenhöhe (EFOK) festgesetzt.

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

1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

1.4.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das **nutzungsbeschränkte Gewerbegebiet** wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: in Abweichung von der offenen Bauweise sind Betriebs- und Verwaltungsgebäude von mehr als 50 m Länge unter Einhaltung der Abstandsflächen zulässig.

Für das **Mischgebiet** wird offene Bauweise festgesetzt.

1.4.2 Abstandsflächen

Für die Ermittlung Abstandsflächen gilt Art 6 BayBO.

1.4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgesetzt.

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrechte ist zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger der technischen Infrastruktur sowie zugunsten der Stadt Waldsassen zu belasten.

1.7 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nutzbare Dachflächen der Gebäude ab 20 m² Grundfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Zu den nicht nutzbaren Dachflächen zählen insbesondere Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Lichtbänder, Lichtkuppeln, technische Dachaufbauten sowie bautechnische oder bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

Zulässig ist anstelle von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren auch Dachbegrünung nach Festsetzung Ziff. 1.8.2.

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

1.8.1 Werbeanlagen

Mischgebiet

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistungserbringung zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Fassade, an Pylonen und an Fahnen zulässig.

Werbeanlagen müssen sich in Form, Größe, Material und Farbe dem Baukörper unterordnen und dürfen nur unterhalb der Trauflinien bzw. Attikalinien angeordnet sein.

Blinkende Leuchtreklamen oder Wechsellicht sind unzulässig.

Pylone sind nur bis zur maximal zulässigen Höhe von 9,0 m über EFOK zulässig.

Bei Leuchtreklamen darf keine Blendwirkung auf die geplante Bundesstraße B 299 neu im östlichen Anschluss an den Geltungsbereich (in der Planzeichnung als Planfeststellung nachrichtlich dargestellt) entstehen.

Nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet

Blinkende Leuchtreklamen oder Wechsellicht sind unzulässig.

Pylone sind nur bis zur maximal zulässigen Höhe von 9,0 m über EFOK zulässig.

Bei Leuchtreklamen darf keine Blendwirkung auf die geplante Bundesstraße B 299 neu im östlichen Anschluss an den Geltungsbereich (in der Planzeichnung als Planfeststellung nachrichtlich dargestellt) entstehen.

1.8.2 Dachausbildung

Sofern anstelle von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren nach Festsetzung Ziff.

1.7 Dachbegrünung zugelassen wird, sind Dächer mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, Sedumsprossen und Wildkräutern (extensive Dachbegrünung) oder mit einer Substratschicht von mindestens 20 cm mit Gräsern, Wiesenansaat, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern (intensive Dachbegrünung) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

1.9.1 Zulässige Schallemissionen

Im nutzungsbeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Baugrenze zzgl. betrieblicher Verkehrsflächen oder Flächen für Ausstellungen etc.; ohne Grünflächen) abgestrahlte Schallleistung nachweislich die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten.

Lärmkontingente LEK Tag/ Nacht pro m² ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren					
Fläche	L_{EK} [dB(A)/m²]		Sektor	Zusatzkontingent	
	Tag	Nacht		Tag	Nacht
Teilfläche 1	58	43	A	8 dB(A)	7 dB(A)
Teilfläche 2	58	43			
Teilfläche 3	53	43			

Referenzpunkt mit Richtungssektoren für Zusatzkontingente der schalltechnischen Kontingentierung:

Referenzpunkt Gkt	X	Y
Koordinaten	4521460,00	5508647,92

Sektor	Anfang	Ende
A	138,5°	189,5°

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:006 – 12, Abschnitt 5. Die Norm kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

1.10 Grünordnerische und sonstige Festsetzungen

1.10.1 Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Auf den privaten Grundstücksflächen ist die Abgabe von Niederschlagswasser bis zu einer Menge von 10 Liter/Sekunde/10.000 m² Grundstücksfläche an die Kanalisation der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Flachdächer (0 Grad – 15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

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

In den Bauflächen des Geltungsbereiches sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Die privaten Freiflächen sind, soweit sie nicht für betrieblich notwendig befestigte Flächen benötigt werden, zu begrünen. Je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken mit Ausnahme der Eibe.

Pro 15 oberirdischen PKW – Stellplätzen ist ein Laubbaum 1. Wuchsordnung zu pflanzen und zu unterhalten.

1.10.3 Öffentliche, gliedernde Grünfläche

Innerhalb der öffentlich gliedernden Grünfläche ist zur optischen Abschirmung sowie aus Verkehrssicherheitsgründen eine geschlossene Hecke oder die Errichtung einer 1,2 m hohen Sichtschutzwand festgesetzt.

Bei einer Heckenpflanzung sind unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes mindestens einreihige Strauchpflanzungen anzulegen.

Der Abstand der einzelnen Pflanzen beträgt 1,0 m. Es sind mindestens 3, höchstens jedoch 7 verschiedene Arten zu verwenden.

Der Aufwuchs der Pflanzen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt in einer Höhe von 3 bis 5 m, je nach Gehölzart.

In der Fläche darf Niederschlagswasser über naturnah gestaltete Rückhaltebecken mit Bodenfilter oder ein belebte Bodenschicht mit mindestens 20 cm Stärke versickert werden.

Unterirdische Versorgungsleitungen sind zulässig.

1.10.4 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft werden gem. § 9 Abs. 1 a BauGB das Flurstück 566 Gemarkung Münchenreuth und Flurstück 1007/1, Gemarkung Waldsassen verbindlich zugeordnet.

Die im Ausgleichsflächenplan festgesetzten Aufwertungsmaßnahmen sind nach erfolgtem Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes flächenanteilig gemäß Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Bestandteil der Begründung) durchzuführen.

Die festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzflächen mit den Kompensationsmaßnahmen gemäß nachfolgenden Ausgleichsflächenplänen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

1.10.5 Ausgleichsflächenplan 1

Flur Nr. 566	Gemarkung Münchenreuth
Gesamtgröße: ca. 3.583 m ²	Anrechenbare Fläche: ca. 3.583 m²

Aufwertungsziel:

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

Textliche Festsetzungen



Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



Obstbaum, folgende Arten:
Walnuss, Vogel-Kirsche, Wildbirne, Sorbus



zu pflanzende Gehölze
Entwicklungsziel: Feldgehölze aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung



Baum I. Ordnung mit Bezeichnung



Ausgleichsfläche mit den festgesetzten Maßnahmen im Maßstab 1:500

Festgesetzte Aufwertungsmaßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Pflanzung von Sträuchern und Heistern autochthoner Herkunft gemäß Pflanzliste 1.10.6
- Pflanzung von 2 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Pflanzung von 2 Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Pflanzung von 5 Obstbäumen (als standortgerechte und regionaltypische Arten)

Festgesetzte Pflegemaßnahmen:

- Ausmähen der Flächen bis zum Erreichen des Bestandsschlusses, je nach Bedarf 1 bis 2 mal pro Jahr
- Liegenlassen des Schnittgutes,
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel,
- Kein Einsatz von Schlegelmähern

Schutz der Anpflanzungen mind. in den ersten 3 Jahren durch einen Wildschutzzaun

1.10.6 Pflanzliste Gehölze aus heimischen Sträuchern

Bäume II. Ordnung, Heister 100-150 cm, Sträucher: 2 xv. Str., 60-100 cm

Heister

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	W. Schneeball

Pflanzvorgaben:

Pflanzabstand 2,0 m in den Reihen und 1,0 zwischen den Reihen.

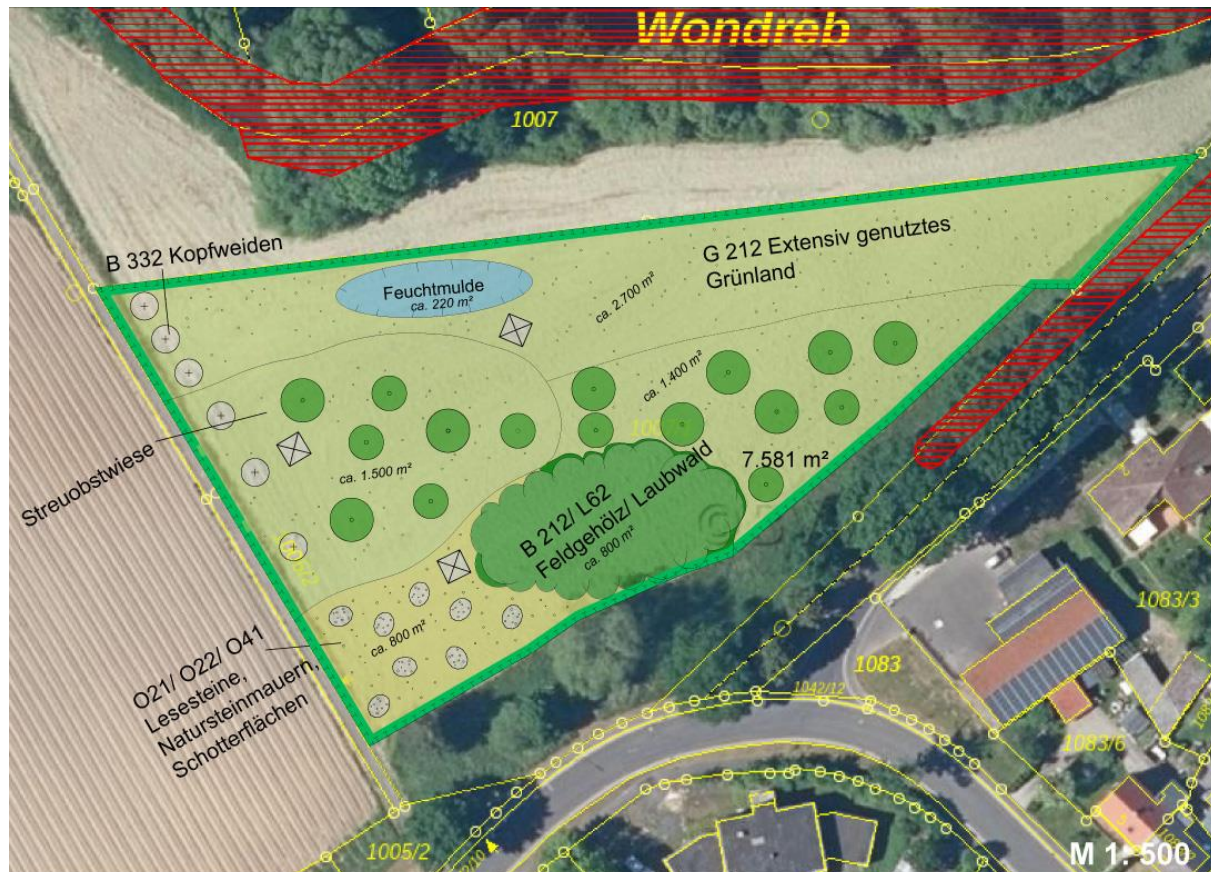
In Gruppen zu 3 – 7 Stück einer Art, auf Lücke gepflanzt. Rosen nur an der Südseite gepflanzt

1.10.7 Ausgleichsflächenplan 2

Flur Nr. 1007/1	Gemarkung Waldsassen
Gesamtgröße: ca. 8.988 m ²	Anrechenbare Fläche: ca. 7.581 m²

Aufwertungsziel:

Anlage eines Biotopkomplexes



Ausgleichsfläche mit den festgesetzten Maßnahmen im Maßstab 1:500

Festgesetzte Aufwertungsmaßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

G212, extensiv genutztes Grünland:

Umwandlung des Intensivgrünlands in Extensiv-Grünland.

Anpflanzen von 6 Bäumen (Kopfweiden)

Dünger und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig.

Zulässig sind 1 oder 2 Mahdtermine pro Jahr mit mind. 3-monatiger Bewirtschaftungsruhe von 15.06. bis 15.09. oder einmalige Mahd ab 15.09. Entfernung des Mahdgutes.

Feuchtmulde:

Anlage einer mähbaren Feuchtmulde, mit ca. einer Fläche von mindestens 200 m² und einer Tiefe von mindestens 30 cm. Dünger und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig. Zulässig sind 1 oder 2 Mahdtermine pro Jahr mit mind. 3-monatiger Bewirtschaftungsruhe von 15.06. bis 15.09. oder einmalige Mahd ab 15.09. Entfernung des Mahdgutes.

B212/L62 Feldgehölz/Laubwald:

Anlage eines naturnahen Feldgehölzes/ Laubwalds aus verschiedenen heimischen, regionaltypischen und standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

O21/O22/O41 Rohbodenbiotopkomplex:

Abtrag der belebten Oberbodenschicht und Wiedereinbau in Fläche Feldgehölz/Laubwald. Einbringen von Schottermaterial. Strukturanreicherungen durch Anlage von verschiedenen Elementen: Stein-, Ast- und Holzhaufen (z. B. aus Baumpflege), Reisighaufen, Wurzelstöcke, Lesesteinwälle und Findlinge, Totholzstämme sowie Anlage von Natursteinmauern in Trockenschichtung.

Streuobstwiese:

Anlage einer Streuobstwiese mit mind. 4 verschiedenen Arten. Ansaat einer artenreichen Wiese. Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen mind. 1 Stück je 100 m². Einzäunung der Fläche oder der Obstbäume ist während der Anwuchszeit zulässig.

Dünger und Pflanzenschutzmittel sind auf der Wiesenfläche unzulässig. Eine Startdüngung der Obstbäume ist zulässig.

Zulässig sind in der Biotopkomplexfläche wassergebundene Wege und Umweltbildungsstationen entlang der Wege, jedoch außerhalb des Feldgehölzes/der Laubwaldflächen.

1.10.8 Sonstige grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend ist der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, sofern keine abweichende Festsetzung getroffen wurde, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt von Strauchpflanzungen in einer Höhe von 3 m bis 5 m, je nach Gehölzart.

Bei Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind nur Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin zulässig.

2. Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

2.1.1 Empfohlene Pflanzenlisten für die Flächen im Gewerbegebiet und im Mischgebiet

Bäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Sträucher:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffl. Weißdorn
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i> agg.	Artengruppe Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose, und weitere Wildrosen
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder

* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

2.2 Hangwasser / Starkniederschläge / Schichtwasser / Grundwasser

Entsprechende Schutzmaßnahmen gegen ggf. auftretendes wild abfließendes Wasser, Hang- bzw. Schichtenwasser sind entsprechend vorzusehen. Durch Schutzmaßnahmen wie bspw. Stützmauern, Hangsicherungsmaßnahmen usw. darf es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf Dritte durch Veränderungen des ggf. auftretenden wild abfließenden Wassers, Hang- bzw. Schichtenwasser kommen.

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Grund- oder Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereinträge und

Vernässungen nach den anerkannten Regeln der Technik (z. B. wasserdichte Wanne) empfohlen. Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Kellerbereich sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen, ist dies zu berücksichtigen.

Auch zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird allgemein empfohlen, bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerlichtschächten, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen. Auf die DIN 18915 – Bauwerksabdichtungen wird hierbei verwiesen.

Sanierungsrelevante Grundwasser- und Bodenbelastungen lagen im Bereich der ehem. Porzellanfabrik Bareuther Werk A / Glasfabrik Bloch vor. Hier wurden tatsächlich auch Grundwassermessstellen und Sanierungsbrunnen eingerichtet. Sowohl die Grundwasser- als auch Bodenbelastungen wurden jedoch bereits saniert. Ebenfalls wurde die Sanierungsbrunnen und Grundwassermessstellen zurückgebaut, woraufhin die Fläche mit Bescheid des Landratsamtes Tirschenreuth vom 19.03.2019 aus dem Altlastenkataster entlassen wurde.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG)

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen. Überschüssiges Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiederverwendet werden.

2.3 Versickerung von Regenwasser

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder Wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, zur Verringerung des Niederschlagswassers Zisternen zur Regenwassernutzung einzusetzen und auf unnötige Versiegelungen zu verzichten.

Die Nutzung von Regenwasser (Brauchwasser) sollte angestrebt werden. Ebenso wird empfohlen, zur Verringerung des Niederschlagswassers flach geneigte Dächer und Flachdächer als begrünte Dächer auszubilden oder großzügige Mulden mit geeignetem Bewuchs usw. anzulegen (Verdunstung von Niederschlagswasser).

Eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser aus befestigten Flächen über Sickeranlagen soll nicht auf den sanierten Altlastenflächen stattfinden.

Eine Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächengewässer oder Grundwasser) bedarf in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim zuständigen Landratsamt.

In diesem Zusammenhang wird auf die Möglichkeit der erlaubnisfreien Versickerung von Niederschlagswasser bzw. die Möglichkeit der erlaubnisfreien Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer unter Einhaltung der Voraussetzungen der „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWfreiV) i.V.m. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) bzw. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer“ (TRENOG) verwiesen.

Es wird eine frühzeitige Einschaltung eines einschlägig erfahrenen Ingenieurbüros empfohlen.

2.4 Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind § 19 g WHG, bzw. Art. 37 BayWG zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.

Für die Lagerung von Öl sind die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften zu beachten. Das Planungsgebiet liegt benachbart zu einem Wasserschutzgebiet, dadurch können Vorsorgemaßnahmen durch Auflagen notwendig werden.

2.5 Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Im gesamten Plangebiet wird für bauliche Anlagen und deren Gründung die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

Ebenso wird bei baulichen Maßnahmen zur Klärung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, Frostempfindlichkeit, Sickerfähigkeit sowie zur Dimensionierung und Anlage von Gründungen, Straßen und Ver- und Entsorgungsanlagen die Einholung eines Bodengutachtens empfohlen.

2.6 Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

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

Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist der Leitungsträger frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren.

Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

2.7 Immissionsschutz

Auf den Geltungsbereich wirken Immissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Straßen sowie der gewerblichen Nutzungen im Umfeld ein.

Vom Plangebiet selbst sind Emissionen auf die umliegenden, schutzbedürftigen Wohnnutzungen zu erwarten. Deshalb erfolgt eine Einschränkung der zulässigen Nutzungen innerhalb des

nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes sowie eine schalltechnische Kontingentierung durch Gliederung der Gewerbeflächen.

2.8 Bundesstraße B 299 und B 299neu

Die verkehrsmäßige Erschließung des Gewerbe- und Mischgebietes erfolgt ausschließlich über die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen.

Die Bauverbotszone mit einem Abstand von < 20 m zum Fahrbahnrand der geplanten Ortsumgehung Waldsassen/Kondrau und zum geplanten Verbindungsast der B 299 wird in der vorgelegten Planung eingehalten.

Zur geplanten Trasse der B 299 dürfen keine Zufahrten bzw. Zugänge angelegt werden.

Die Bauwerber im künftigen Baugebiet sind darauf hinzuweisen, dass ihre Bauvorhaben im Einwirkungsbereich einer klassifizierten Straße (Bundesstraße 299) liegen. Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen des Nutz- bzw. Wohnwertes durch Immissionen seitens des gegenwärtigen oder zu erwartenden Verkehrsaufkommens folgen aus der Standortwahl als einem vom Bauwerber zu vertretenden Verhalten und sind daher entschädigungslos hinzunehmen.

Den angrenzenden Straßen in der Baulast der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch den Freistaat Bayern, darf aus dem geplanten Gewerbe- und Mischgebiet kein Oberflächenwasser zugeleitet werden.

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

Die Baufeldräumung ist vom 01. April bis 31. August zulässig, sofern durch Vorabbegehung sichergestellt ist, dass keine Bodenbrüter wie Feldlerche, Rebhuhn etc. auf der betreffenden Fläche brüten. Ansonsten ist die Baufeldräumung nur vom 01. September bis 31. März zulässig.

2.10 Brandschutz

Zufahrten/Zugänge

Die Zufahrtstrassen müssen nach den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt des Baues errichtet werden und ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t gesichert sein. Im Winter sind die Straßen und Aufstellflächen der Feuerwehr von Schnee und Eis frei sein.

Sollte das Grundstück außerhalb der Geschäftszeiten abgeschlossen sein, muss der Zugang für die Feuerwehr gewaltfrei möglich sein.

Bebauung

Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.

Sollten Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, dass die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal verlegt werden sollten. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.

Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen wie Wohnungen, Praxen, selbstständigen Betriebs- und Arbeitsstätten muss in jedem Geschoß über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege verfügen; ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen Treppenraum möglich ist, in dem Feuer und Rauch nicht eindringen können. (Sicherheitstreppe). Der erste Rettungsweg muss für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen.

Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe sein oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte verfügt (Art. 15 (2) BayBO).

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit den Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg). Bei Maisonetten-Wohnungen, welche teilweise oder ganz im Dachgeschoß liegen ist eine direkte Anbindung aller Geschosse an einen notwendigen Treppenraum oder Außentreppe erforderlich (erster baulicher Rettungsweg). Zusätzlich muss zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges, falls dieser nicht durch eine andere bauliche Maßnahme sichergestellt ist, mindestens 1 Fenster jeder Nutzungseinheit anleiterbar und als Rettungsfenster gem. Art. 35 Abs. 4 BayBO ausgebildet sein.

Löschwasserversorgung

Erforderliche Ober- und Unterflurhydranten sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen und geltenden Richtlinien zu ermitteln und zu errichten. Diese müssen mit Hinweisschildern ausgestattet sein. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein. Der notwendige Löschwasservorrat ist je nach Brandempfindlichkeit der Gebäude und deren Nutzung zu ermitteln.

Feuerwehreinsatzplan

Vor Inbetriebnahme der Gewerbeeinheit ist ein Feuerwehreinsatzplan, in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr, zu erstellen.

Grundsätzlich ist für jedes Gebäude ein Brandschutznachweis nachzuweisen. Eine Prüfung des Brandschutznachweises ist allerdings erst im Sonderbau bzw. bei GKL 5 notwendig.

2.11 Drainagen

Die Funktionserhaltung von vorhandenen Drainagen im Hinblick auf benachbarte Grundstücke ist sicherzustellen.

2.12 Umwelteinflüsse/Landwirtschaft

Die südlich des Geltungsbereiches angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

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

Anfallendes Oberflächenwasser soll keine Auswirkungen auf benachbarte landwirtschaftliche Flächen haben.

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

Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten.

2.13 Bodendenkmalpflegerische Belange

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

2.14 Stellungnahmen

BayernWerk Netz GmbH

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Strom:

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Gas:

Die Erschließung mit Erdgas erfolgt unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Kundenakzeptanz. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern.

Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.

Eine kostenlose Planauskunft kann im Internet unter der folgenden Adresse eingeholt werden:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Kreisbrandrat

1. Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

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

2. Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle muss von der gemeindlichen Feuerwehr in höchstens 10 Minuten nach Eingang der Brandmeldung bei der alarmlösenden Stelle (Hilfsfrist) erreicht werden können (Nr. 1.1. VollzBekBayFwG). Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollte die Einhaltung der Hilfsfrist durch Rückfragen beim zuständigen Kreisbrandrat überprüft und abgeklärt werden (Hilfsfristen sind hier gegeben).

PLEDOC GmbH

Die Leitungsbetreiberin ist aufgrund der einschlägigen Vorschriften (Verordnung über Gashochdruckleitungen, Regelwerk des DVGW – Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) verpflichtet, alle leitungsgefährdenden und leitungsbeeinträchtigenden Einflüsse vom Rohrnetz fernzuhalten. Die Ausweisung privater Verkehrswege und Stellplätze im Schutzstreifen ist grundsätzlich möglich. Verkehrswege und Pkw-Stellflächen innerhalb des Schutzstreifenbereiches sind unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast mit einer Leitungsüberdeckung von größer/gleich 1 m auszulegen. Die Leitungseigentümerin behält es sich vor, für die

Überfahrbereiche der Rohrleitung(en) eine rechnerische/technische Überprüfung durch einen Sachverständigen einzuholen, die als Ergebnis Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen ergeben kann. Detaillierte Planunterlagen sind uns zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme vorzulegen.

Weitere Anregungen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt der Open Grid Europe GmbH „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“.

2.15 Verwendete Grundlagen, Plangenaueigkeit, Normen und Abkürzungen

Die **Planzeichnung** wurde auf der Grundlage der **digitalen Flurkarte** der Stadt Waldsassen zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,) mit Stand vom Dezember 2020 erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt und des Planverfassers, keine Gewähr übernommen werden.

Die den Planunterlagen zu Grunde liegenden Vorschriften können bei der Stadt Waldsassen zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Vereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

Normenzugänglichkeit

Die in den Festsetzungen genannten Normen können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden. DIN-Normen können beim Beuth-Verlag bezogen werden.

Abkürzungsverzeichnis der textl. Festsetzungen

- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung
- BayBO: Bayerische Bauordnung

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

Waldsassen „Erweiterung ehem. Porzellanfabrik“

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

Begründung mit Umweltbericht



Stadt Waldsassen

Erster Bürgermeister Bernd Sommer

Basilikaplatz 3

95652 Waldsassen

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

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

Zur Fassung vom 19.09.2022

Inhaltsverzeichnis

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

2.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt.....	30
2.3.3	Schutzgut Boden und Fläche	31
2.3.4	Schutzgut Wasser	32
2.3.5	Schutzgut Klima/Luft	32
2.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	33
2.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	35
2.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	36
2.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	36
2.4.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	36
2.4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	37
2.4.3	Schutzgut Boden und Fläche	38
2.4.4	Schutzgut Wasser	38
2.4.5	Schutzgut Klima und Luft	39
2.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	40
2.4.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	40
2.4.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	41
2.4.9	Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten	41
2.4.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	41
2.5	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen	41
2.6	Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung	41
2.7	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung	41
2.8	Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen.....	41
2.9	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	42
2.10	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	42
2.11	Zusätzliche Angaben	42
2.11.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung	42
2.11.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	42
2.11.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	43
2.12	Zusammenfassung	43
2.13	Quellenangabe	44

Anlagen

Begrenzt wird der Geltungsbereich im Norden auf der Fläche der ehemaligen Porzellanfabrik, durch das angrenzende Grundstück der Vital Products GmbH. Im Osten schließen brachliegende ehemalige Bahnflächen mit dahinter liegenden gemischten Nutzungen an den Geltungsbereich an. Im Süden befinden sich neben der Wohnsiedlung entlang der Marcoussisstraße, landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen schließen Wohn- sowie teils gewerblich genutzte Gebäude an. Dahinter verläuft die durch den Ort Waldsassen führende Bundesstraße B 299.

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

Nutzung	Fläche in m²
Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung	20.463
Mischgebiet	31.712
<i>davon Bestand</i>	7.432
<i>davon Neu</i>	24.280
Öffentliche Verkehrsflächen inkl. Verkehrsbegleitgrün	5.754
<i>davon Bestand</i>	537
<i>davon Neu</i>	5.217
Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind/Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	381
Gesamt	58.310

1.2 Erforderlichkeit der Planung, Verfahrenswahl

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

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

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

Die Planungsflächen wurden bisher überwiegend als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

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

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

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



Darstellung des Planungsgebietes, Quelle: BayernAtlasPlus

1.3 Ziel und Zweck der Planung

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

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

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

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

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

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

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

1.4 Erforderlichkeit, Bedarf an Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung

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

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

1.4.1 Wohnbauflächenbedarf wegen Bevölkerungsentwicklung

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

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

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

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

1.4.2 Haushaltsstrukturveränderung, Demographie

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

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

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

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

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

Entwicklung der Belegungsdichte:

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

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

*bei linearer Weiterentwicklung des Durchschnitts von 2014 bis 2019

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

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

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

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

1.4.3 Sanierungsbedarf, nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt

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

Dem Planverfasser liegen keine konkreten Daten hierzu vor.

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

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

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

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

1.4.4 Zusammenfassung Wohnbauflächenbedarf

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

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

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

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

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

1.4.5 Gewerbeflächenbedarf: Beschäftigtenentwicklung, Gewerbesteuer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4.6 Gewerbeflächenentwicklung

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

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

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

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

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

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

1.4.7 Vorrang der Innenentwicklung, Alternativen, Umwidmungssperre

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

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

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

1.4.8 Städtebauliche Entwicklungsziele

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

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

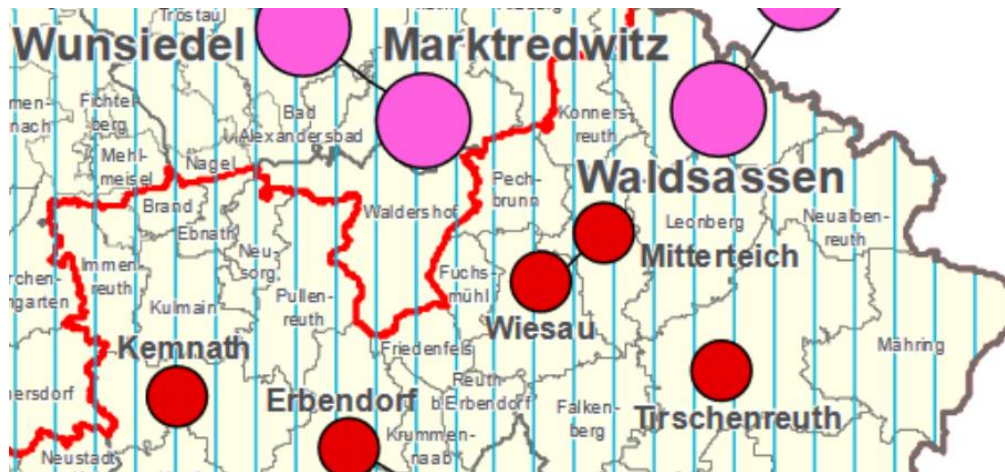
² Zweckverband IKom-Stiftland: Integriertes ländliches Entwicklungskonzept Stiftland, 2018,

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

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

1.5 Landes- und Regionalplanung

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



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

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

Es liegt keine überörtliche raumbedeutsame Planung vor.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

Eine wesentliche Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen ist nicht zu erwarten.

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

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

Die Stadt Waldsassen befindet sich in diesem Teilraum.

2.2.4 Vorrangprinzip

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

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel,

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

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

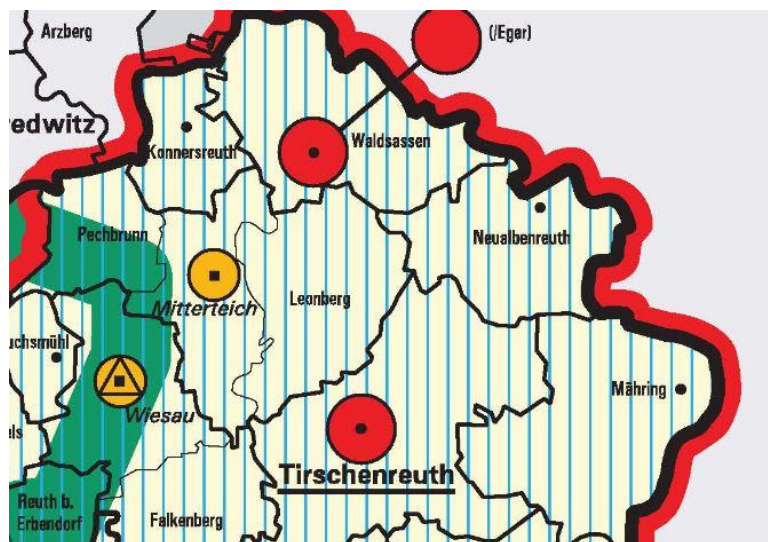
Die vorliegende Planung unterstützt dieses Ziel. Die vorliegende Planung verursacht keine Neuentwicklung eines eigenständigen Siedlungsansatzes vom bestehenden Ortsrand hinaus in die freie Landschaft.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

Die Planungsfläche ist angebunden.

Laut wirksamen **Regionalplan der Oberpfalz Nord 2014** wird Waldsassen als Mittelzentrum dem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, zugeordnet. Im Regionalplan werden bezüglich der Stadt Waldsassen folgende Ziele formuliert:



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

II Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

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

IV Wirtschaft

1 Leitbild, regionale Wettbewerbsfähigkeit

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

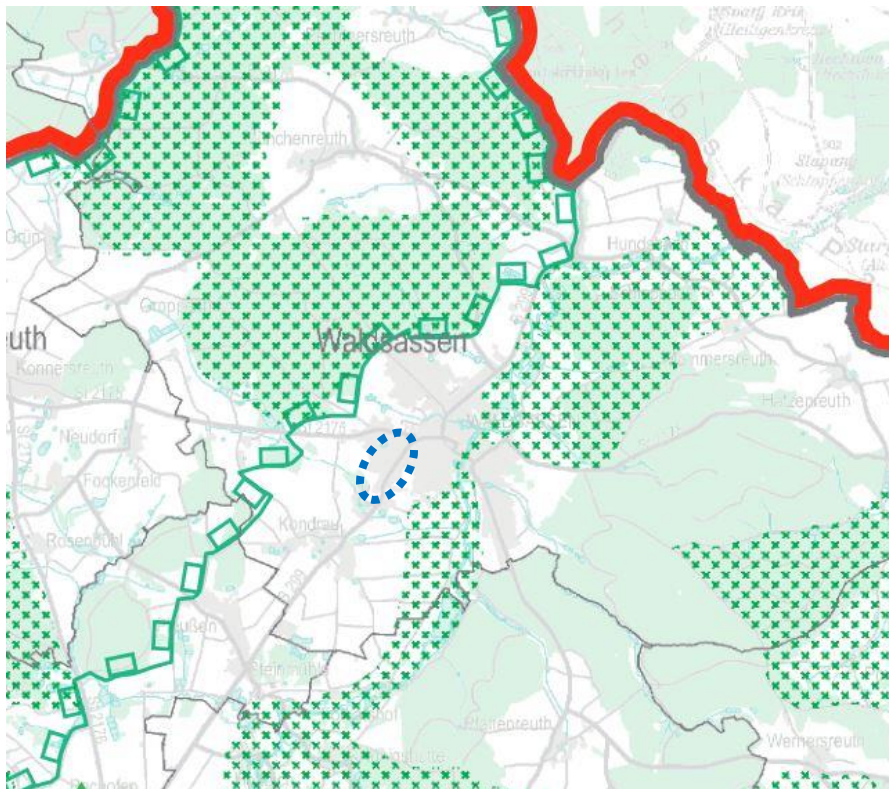
(Z) 1.5 Dem Fachkräftemangel als drohendes Standorthemmnis in allen Wirtschafts-sektoren ist in allen Teilräumen im Zusammenwirken von öffentlichen Stellen, Verbänden und Unternehmen durch geeignete kooperative Maßnahmen entgegenzuwirken.

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

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

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

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



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

1.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

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

Zudem wird darin als Gesamtstädtisches Entwicklungsziel aufgeführt, ein Augenmerk auf eine bedarfsgerechte Wohnversorgung für seine Bevölkerung zu legen. Dies gilt auch trotz oder sogar wegen der Auswirkungen des demografischen Wandels, der sich auf Waldsassen ausgewirkt hat und weiterhin die Stadtentwicklung beeinflussen wird. Die vorliegende Bauleitplanung unterstützt die genannten Grundsätze der Handlungsfelder des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Waldsassen.

Im Bebauungsplan ist vorgesehen, Betriebe des Einzelhandels auszuschließen. Dies ist bei der Festsetzung von Gewerbegebieten ausschließlich dann möglich, wenn innerhalb des Stadtgebietes ausreichend andere Gewerbegebiete vorhanden sind, in denen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Nördlich des Fabrikgeländes der ehemaligen Porzellanfabrik befinden sich ausreichend Gewerbeflächen, in denen Einzelhandelsbetriebe zulässig und auch vorhanden sind. Eine wohnortnahe Versorgung ist für Waldsassen durch die stadtnahe, städtebaulich integrierte Konzentration der Betriebe sichergestellt.

1.7 Vorbereitende Bauleitplanung, Entwicklungsgebot

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

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

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

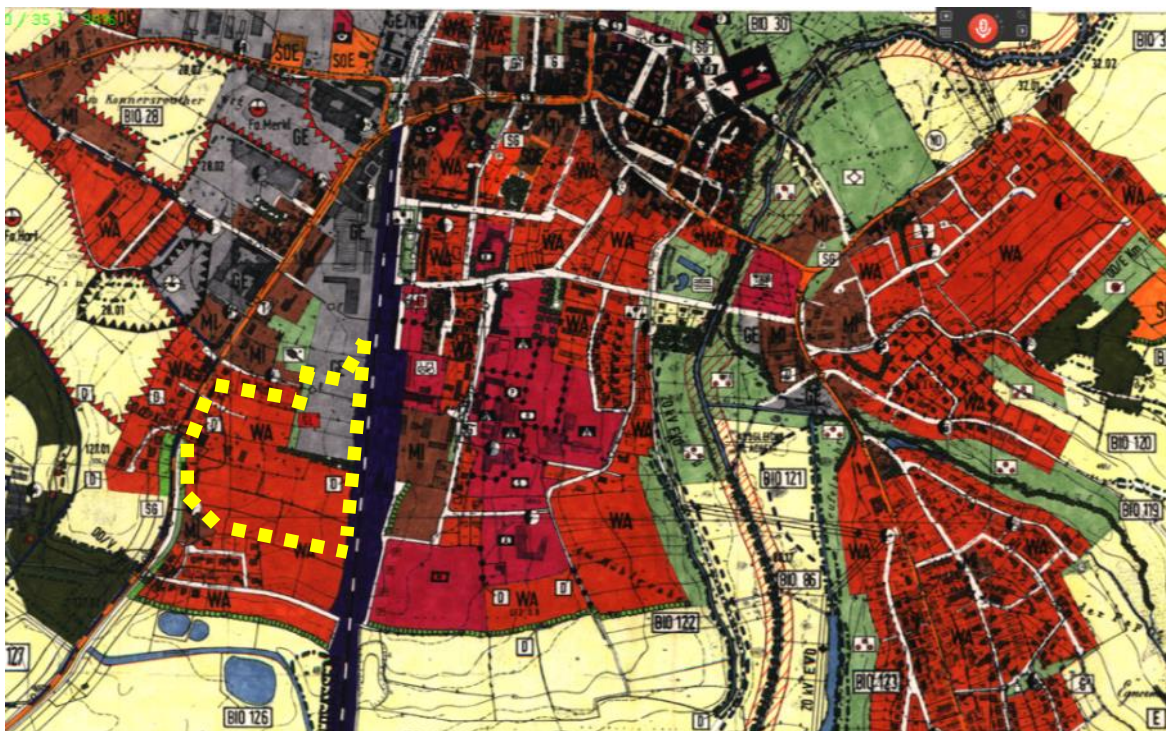


Abb.: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Waldsassen mit Lage des Planungsgebietes

1.8 Erschließung, Versorgungseinrichtungen

Straßenanbindung

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

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

Wasserversorgung

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

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

Brandschutz

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

Energieversorgung, Telekommunikation

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

Abwasserentsorgung

Der bestehende Kanal im Mischsystem kann das Schmutzwasser des Geltungsbereiches aufnehmen. Ein Entwässerungskonzept für das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser wurde im Laufe des Verfahrens vom Technischen Bauamt der Stadt Waldsassen erarbeitet.

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

Für den südlichen Teilbereich wurde die Alternative geprüft, das Niederschlagswasser in Richtung Glasmühlbach abzuleiten. Diese Variante kann derzeit jedoch nicht realisiert werden, weshalb das Schmutz- und Regenwasser in Richtung Mitterteicher Str. in den Hauptkanal des Mischsystems geleitet werden muss.

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

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

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird zentral durch den Landkreis Tirschenreuth sichergestellt.

1.9 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung

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

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen können weiterhin genutzt werden.

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

1.10 Denkmalschutz

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

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

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

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

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

1.11 Immissionsschutz

1.11.1 Ausgangslage, Trennungsgrundsatz

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

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

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

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

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

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

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

1.11.2 Feingliederung

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

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

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

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

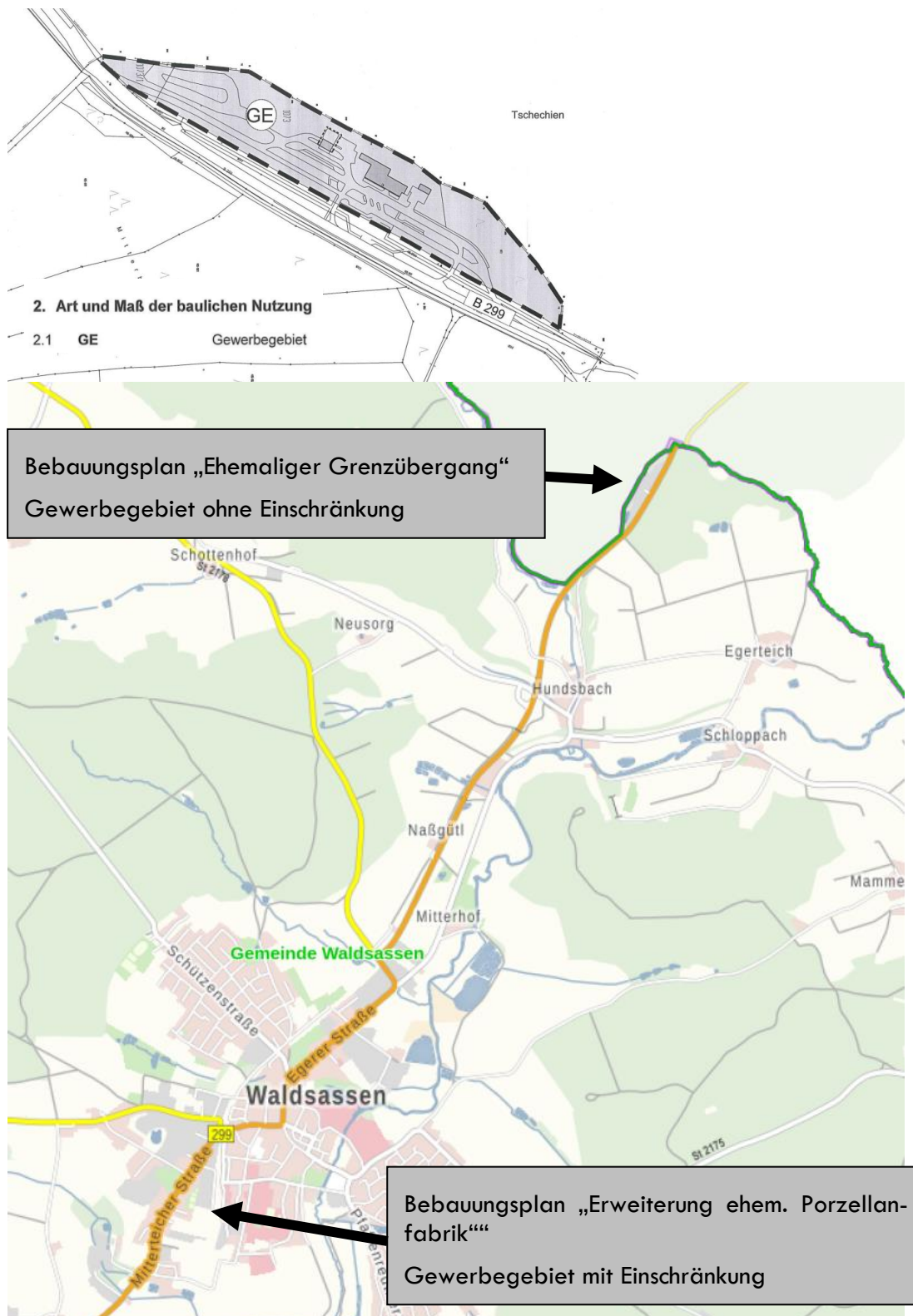


Abb.: Gebietsübergreifende Gliederung

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

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

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

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

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

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

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

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

1.13 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Geltungsbereich direkt nicht vorhanden. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die Trassenverlegung der B 299 wurden jedoch angrenzend an die Planfläche, im Bereich der ehemaligen Bahnlinie, artenschutzrechtlich relevante Arten kartiert.

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

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

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

Durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung (insbesondere Einschränkung der Rodungszeiten, vorgezogene Ausgleichsmaßnahme A 2³/CEF) wird auch bei den weiteren betroffenen Arten die Erfüllung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden.“⁴

1.14 Landschaftsschutzgebiete, NATURA 2000-Gebiete

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

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

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

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

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

1.15 Grünordnungsplanung

1.15.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

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

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

1.15.2 Städtebaurechtliche Eingriffsregelung

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

1.15.3 Bestandsbewertung

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

Ergebnis: Die für den Eingriff relevanten Teile des Geltungsbereiches werden derzeit größtenteils als Acker genutzt und weisen eine insgesamt geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf. Die Eingriffsregelung wird in Anlehnung an den im Dezember 2021 neu erschienenen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ erstellt.



Geltungsbereich Bebauungsplan GE Ehem. Porzellanfabrik

Bestehende Eingriffe (Gebäude)

Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplans

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

1.15.4 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

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

Die Stadt wendet die Vereinfachung nicht an, eine differenzierte Betrachtung gemäß dem Bewertungsschema der Biotopwertliste erscheint genauer und sachgerechter.

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

Der Ausgleichsbedarf wird wie folgt berechnet:

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

Bedeutung der Schutzgüter/	Wertpunkte	Eingriffsfläche	Eingriffs-schwere	Planungsfaktor (bei konkreten Vermeidungsmaßnahmen)	Ausgleichsbedarf
Bewertung: Biotop-, Nutzungstypen (BNT)	WP	Fläche (m²)	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	Planungsfaktor	WP
BNT geringer Bedeutung Biotoptypen mit einem Biotopwert zw. 1 und 5 gem. BayKompV					
GE _{NB} (A11)	2	21.650	0,8	-20 % entspricht = 6.928*1	27.712
MI (A11)	2	19.475	0,6		23.370
MI (versiegelt)	0	9.175	0,6		0
MI (G12)	5	5.702	0,6		17.106
SUMME					68.188

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

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

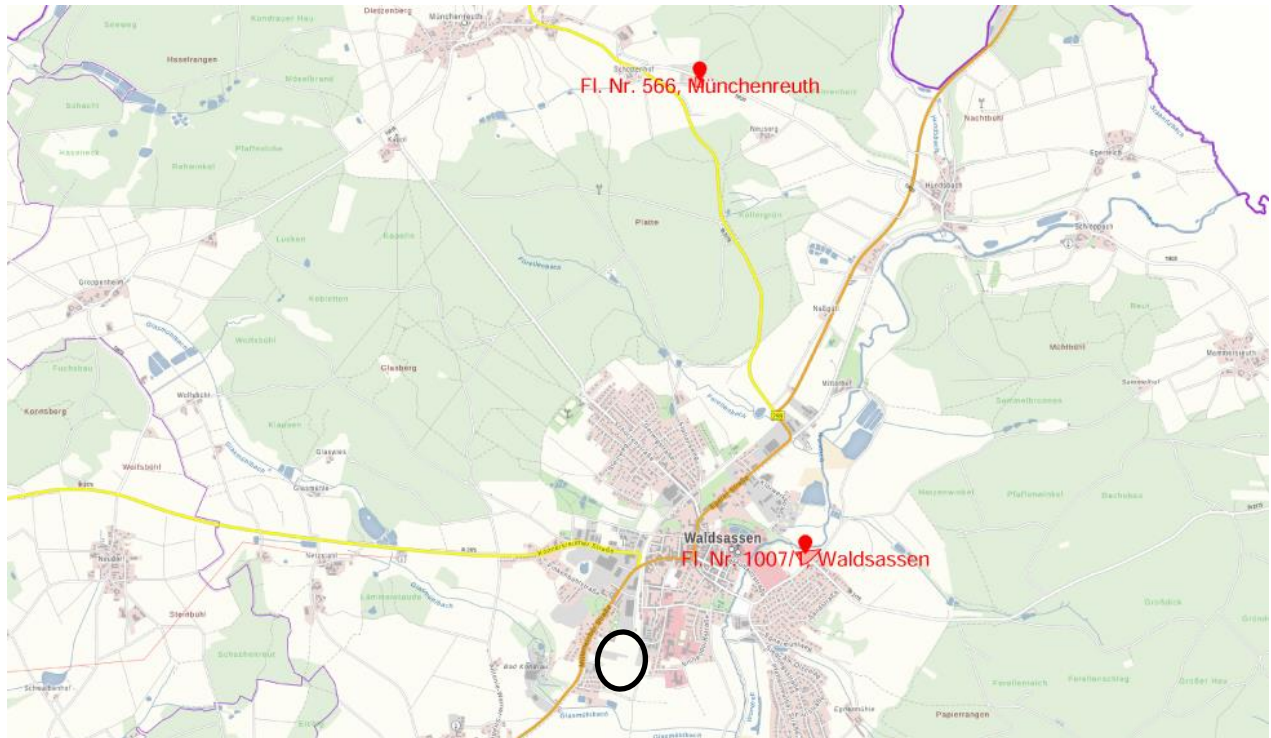
Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen gemäß Ausgleichsflächenplan dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

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

1.15.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen

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

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



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

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

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

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

- Flur Nr. 566, Gemarkung Münchenreuth mit einer Flächengröße von insgesamt **3.583 m²**

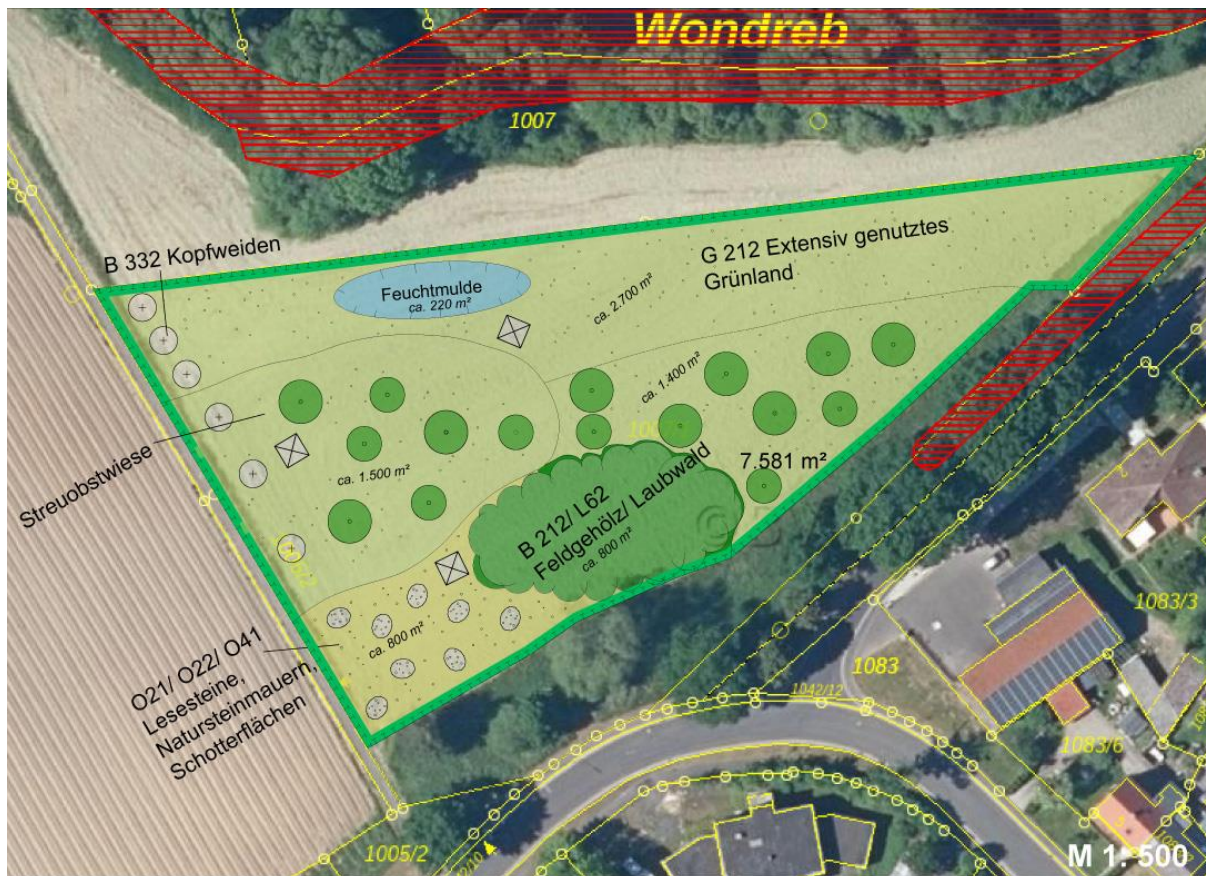


Darstellung der Ausgleichsfläche mit den festgesetzten Maßnahmen

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

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

- Flur Nr. 1007/1, Gemarkung Waldsassen mit einer Flächengröße von insgesamt 8.988 m², davon **insgesamt ca. 7.581 m²** anrechenbar als Ausgleichsfläche



Darstellung der Ausgleichsfläche mit den festgesetzten Maßnahmen

Entwicklungsziel: Biotopkomplex mit ergänzenden Umweltbildungsstationen

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

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

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

Flurstück m. Fläche in m ²	Ausgangszustand	Prognosezustand	Aufwertung	Wertpunkte
Fl. Nr. 566 , Gemarkung Münchenreuth 3.583 m²	2 WP A 11 – Acker	10 WP <i>B 212 Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlerer Ausprägung</i>	8 WP	28.664 WP
Fl. Nr. 1007/1 , Gemarkung Waldsassen Ges.: ca. 7.581 m² 3 WP G11 – Intensivgrünland (genutzt) (IGL)				
davon ca. 2.700 m²	3 WP G11 – Intensivgrünland (genutzt)	8 WP <i>G 212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland</i>	5 WP	13.500 WP
davon ca. 800 m²	3 WP G11 – Intensivgrünland (genutzt)	10 WP <i>B 212 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen standortgerechten Arten – mittlerer Ausprägung/ L62 Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder – mittlere Ausprägung</i>	7 WP	5.600 WP
davon ca. 220 m²	3 WP G11 – Intensivgrünland (genutzt)	9 WP <i>G221 Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen</i>	6 WP	1.320 WP
davon ca. 2.900 m²	3 WP G11 – Intensivgrünland (genutzt)	12 WP <i>B 441 Streuobstbestände im Komplex mit Äckern mit seltener Segetalvegetation – junge Ausbildung</i>	9 WP	26.100 WP
davon ca. 800 m²	3 WP G11 – Intensivgrünland (genutzt)	9 WP <i>O21 Lesesteinriegel, O22 Natursteinmauern, O41 Natürliche und naturnahe vegetationsfreie/-arme Kies- und Schotterflächen</i>	6 WP	4.800 WP
Gesamt				79.984 WP

Aufgrund der Begehrbarkeit von Teilbereichen der Ausgleichsfläche wird bei der Bilanzierung ein Abschlag aufgrund der Siedlungsnähe vorgenommen. Nach Abzug von 4.620 Wertpunkten verbleiben im Ergebnis immer noch **73.364** Wertpunkte. Gegenüber den erforderlichen 68.188 Wertpunkten verbleibt dennoch ein Guthaben.

2. ANLAGE – UMWELTBERICHT

2.1 Beschreibung der Planung

2.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

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

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

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

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 5,8 ha.

2.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten

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

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

2.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung

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

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

Regionale Grünzüge sowie landschaftliche Vorbehaltsgebiete des Regionalplanes sind nicht betroffen.

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

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

2.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

2.3.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Der Planungsbereich wurde bisher größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Vereinzelt Flächen im Südwesten des Planungsgebiets sind bereits bebaut. Rund um den Geltungsbereich schließen sich gemischt genutzte Gebiete an. Im Norden des Planungsbereiches, auf der Fläche der ehemaligen Porzellanfabrik, befindet sich ein Unternehmen, welches sich auf die Produktion von Nahrungsergänzungsmitteln spezialisiert hat.

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

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

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

Der Geltungsbereich hat keine über das übliche Maß hinaus reichende Bedeutung für die Erholungsnutzung, da gemischte Nutzungen und landwirtschaftliche Nutzung stattfinden. Naherholungssuchende nutzen vor allem die offenen Flächen entlang der Wondreb-Aue oder dem Glas-mühlbach in der Nähe der Siedlung für Spaziergänge sowie den ca. 1 km entfernten, nordwestlich der Planungsfläche liegenden öffentlichen Park. Dies resultiert vermutlich aus den gut ausgebauten Flurwegen (asphaltiert, geschottert) und den abwechslungsreichen Ausschnitten des Landschaftsbildes von Offenland, Gehölzinseln und Wald- und Wasserflächen. Daher haben diese Bereiche eine erhöhte Bedeutung für die Naherholung.

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

2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

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

Besondere Artenvorkommen sind aufgrund der eingeschränkten Lebensräume im Geltungsbereich sowie der Nutzungen und Vorbelastungen (Straßen, Siedlungen) nicht zu erwarten. Es wird derzeit von einem durchschnittlichen Artenspektrum des Siedlungsbereiches innerhalb des Geltungsbereiches ausgegangen. Die versiegelten und landwirtschaftlich genutzten Flächen lassen auf keine Bereiche nach § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG innerhalb des Planbereiches schließen. Gemäß dem Planfeststellungsverfahren der B 299 neu sind nach dem landschaftsplanerischen Begleitplan östlich des Geltungsbereiches, entlang der alten Bahnlinie, (ab ca. Höhe des Bauhofes von Waldsassen) folgende Tierarten festgestellt worden:⁵

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

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

⁵ Dr. H. M. Schober Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH, Mai 2013: B 299 „Mitterteich-Waldsassen-Bundesgrenze“ Verlegung bei Waldsassen/Kondrau -Planfeststellung, Landschaftspflegerischer Begleitplan Textteil, Bestandsplan 10.2.3 und Legende 10.2.6)

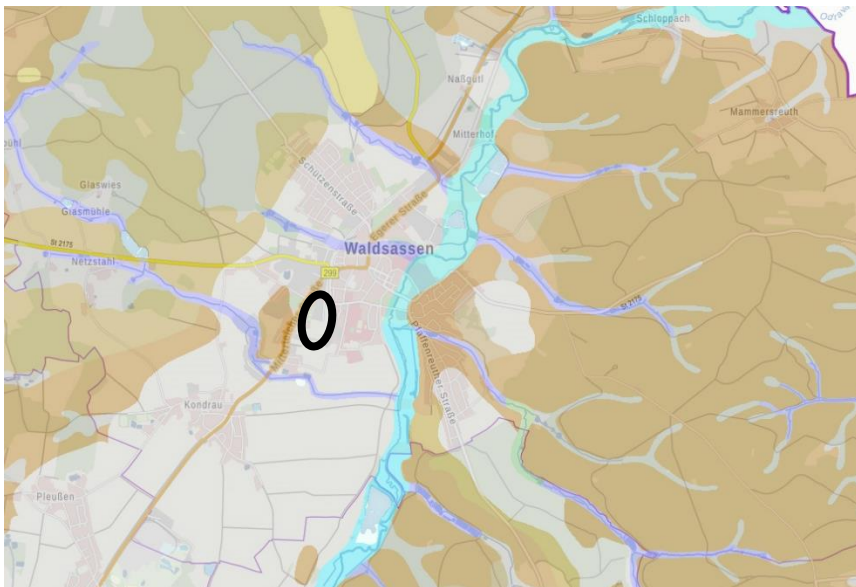
Angaben über geschützte Arten nach § 44 BNatSchG liegen im direkten Planungsgebiet selbst nicht vor, die vorgefundenen Arten finden sich lediglich entlang der ehemaligen Bahnlinie. Auf dem Damm der stillgelegten Bahnlinie finden sich nach § 30 BNatSchG geschützte Biotoptypen „Initialvegetation trockener Standorte“.⁶

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

2.3.3 Schutzgut Boden und Fläche

Der Großteil der Flächen im Planungsgebiet ist derzeit unversiegelt und wird gegenwärtig als Acker genutzt. Stellenweise sind die Flächen bereits versiegelt (Straßen, Wohngebäude, Stellplatzflächen). Nördlich des Geltungsbereichs, auf dem Gelände der ehemaligen Porzellanfabrik, liegt das Fabrikgelände der Vital Products GmbH, auf welchem vor Bebauungsstart eine Altlastensanierung durchgeführt werden musste. Ziel dieser Altlastensanierung war die Entlassung aus dem Altlastenverdacht i.S.d. § 9 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG durch Bescheid der zuständigen Fachbehörden und damit die Bereitstellung von altlastenfreien Bauflächen zum Satzungsbeschluss. Sanierungsrelevante Grundwasser- und Bodenbelastungen lagen im Bereich der ehem. Porzellanfabrik Bareuther Werk A / Glasfabrik Bloch vor. Hier wurden tatsächlich auch Grundwassermessstellen und Sanierungsbrunnen eingerichtet. Sowohl die Grundwasser- als auch Bodenbelastungen wurden jedoch bereits saniert. Ebenfalls wurde die Sanierungsbrunnen und Grundwassermessstellen zurückgebaut, woraufhin die Fläche mit Bescheid des Landratsamtes Tirschenreuth vom 19.03.2019 aus dem Altlastenkataster entlassen wurde.

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



Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 Quelle: BayernAtlasPlus

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

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

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

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt insgesamt 58.310 m², davon sind insgesamt 7.432 m² Mischgebiets und 537 m² der Verkehrsflächen bereits Bestand.

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

2.3.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer im Geltungsbereich sind nicht vorhanden. Im Bereich der nächstgelegenen Oberflächengewässer Glasmühlbach und Wondreb ist von einem niedrigen Grundwasserflurabstand auszugehen. Nach Auswertung der Datengrundlagen liegen laut landschaftspflegerischen Begleitplan der Planfeststellung B 299 neu aufgrund des kristallinen Grundgebirges in der Regel keine größeren Grundwasservorkommen vor. Das oberflächennahe Grundwasser/Stauwasser fließt Richtung Wondreb-Aue und dort in Fließrichtung der Wondreb.⁷

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

Vorbelastungen des Grundwassers können durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung im Bereich des ehemaligen Fabrikgeländes bestehen.

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

2.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Das Klima ist stark kontinental getönt. Während es im Sommer in der Naab-Wondreb-Senke durch die Beckenlage sehr heiß werden kann, führt im Winter kalter Ostwind („Böhmerwind“), der durch die Öffnung des Beckens nach Nordosten begünstigt wird, zu extremen Frosttemperaturen. [...] Mit einer Durchschnittstemperatur von 7 - 8 °C klimatisch begünstigt sind die unbewaldeten Flächen [...] zwischen Mitterteich und Waldsassen bzw. Bundesgrenze. Durch die Lage im Regenschatten des Fichtelgebirges erreicht die jährliche Niederschlagssumme größtenteils nur Werte von 650 bis 750 mm, teilweise liegt sie sogar noch darunter [...].⁸

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

Großflächige Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich bestehen durch die offenen landwirtschaftlichen Flächen und zusammenhängenden Forstflächen um

⁷ Dr. H. M. Schober Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH, Mai 2013: B 299 „Mitterteich-Waldsassen-Bundesgrenze“ Verlegung bei Waldsassen/Kondrau -Planfeststellung, Landschaftspflegerischer Begleitplan Textteil, Kapitel 3.4.3, S. 21

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

Waldsassen herum in großem Umfang. Die Kalt- und Frischluft fließt Richtung Waldsassen, welches leicht in Beckenlage liegt, und sammelt sich schließlich in den Senken der Wondreb und fließt Richtung Nord-West ab.

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

2.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Planungsgebiet liegt im südwestlichen Teil des Hauptortes Waldsassen mit kleinstädtischem Charakter und wird im Norden und Westen von bereits bestehender Bebauung eingegrenzt. Zudem grenzen im Westen die B 299 (Mitterteicher Straße), ein Bauunternehmen sowie gemischte und weitere gewerbliche Nutzungen an. Im Norden grenzt das Firmengelände der Vital Products GmbH, auf der Fläche der ehemaligen Porzellanfabrik an. Östlich wird der Geltungsbereich durch die ehemalige Bahntrasse Wiesau-Waldsassen mit Gras- und flächigen Gehölzflächen sowie von gemischten Nutzungen, vorwiegend aber von Mischnutzungen begrenzt. Südlich befinden sich weitere offene Ackerflächen. Es besteht eine geringe Fernwirkung Richtung Süden.

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

In Waldsassen selbst prägt das ehemalige Zisterzienserkloster mit Stiftsbasilika und der barocken Dreifaltigkeitskirche den historischen Stadtkern und das Ortsbild, welche zugleich touristische Anziehungspunkte sind. Eine Sichtbeziehung von der Planungsfläche zur Klosteranlage und den Kirchen ist durch die angrenzende bestehende Bebauung und den Gehölzbestand nicht gegeben.



Blick über den südlichen Teil der Planungsfläche in Richtung Südost



Blick über den nördlichen Abschnitt der Planungsfläche in Richtung Osten



Gartenflächen auf dem Flurstück Nr. 615, Blickrichtung nach Westen

2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

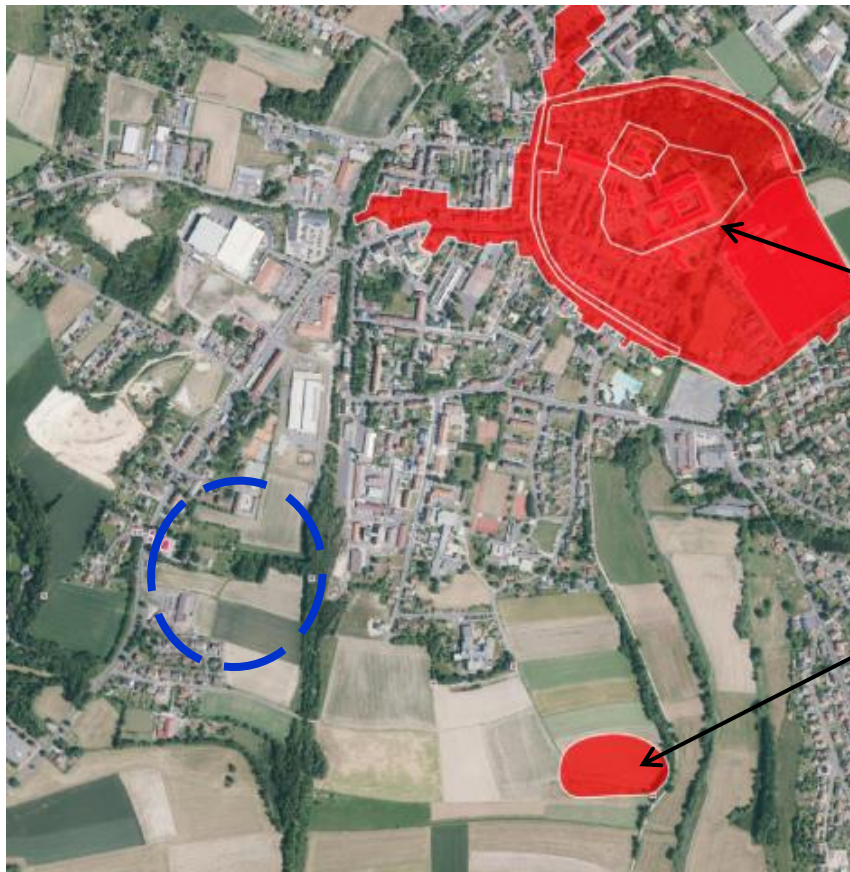
Nach Informationen gem. der Sachdatenbank des BayernAtlasPlus liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

Im weiteren Umfeld der Planungsfläche sind jedoch vereinzelt Denkmäler vorhanden.

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

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

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



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

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

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

2.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

2.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

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

2.4.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

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

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

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

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

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

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

Sonstige Emissionen

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

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

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

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

Während der Bauzeit können weitere Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar. Ggf. sind besondere Schutzmaßnahmen gegenüber einer schützenswerten Bebauung (wie Wohnbau, Schulen etc.) zu beachten.

Erholung

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

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

2.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

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

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

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

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

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

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

2.4.3 Schutzgut Boden und Fläche

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

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die Fläche des nutzungsbeschränkten Gewerbegebiets bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, das entspricht ca. 16.370 m², überbaut werden.

Ein Teil der Fläche des Mischgebiets, mit insgesamt 7.432 m² ist Bestand und somit bereits teilversiegelt. Der neue Teil des Mischgebiets von insgesamt 24.280 m² kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6, das entspricht ca. 14.568 m², überbaut werden.

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

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

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

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

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Tatsache spricht aber für jedes Vorhaben und ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

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

2.4.4 Schutzgut Wasser

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

Durch die geplanten Versiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung

verringert. Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden.

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

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

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

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

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

2.4.5 Schutzgut Klima und Luft

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung und Abluftanlagen/Kamine) in Frage. Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO₂, werden sich durch das höhere Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich entsprechend erhöhen. Anlagenspezifische Emissionen einzelner Nutzer im nutzungsbeschränkten Gewerbegebiet sind im gesetzlich vorgesehenen Rahmen ebenfalls möglich.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

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

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

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

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

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

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

2.4.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.9 Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten

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

Eine Prüfung hinsichtlich der Verträglichkeit mit europäischen Schutzgebieten erfolgt nicht.

Es sind keine unüberwindbaren Hürden des europäischen Gebietsschutzes erkennbar.

2.4.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

2.5 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen

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

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

Es werden für ein Gewerbegebiet typische Abfälle erwartet.

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

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.7 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung

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

2.8 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen

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

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

2.9 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

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

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

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

- Festsetzung einer Mindestbegrünung der Bauflächen mit Arteneinschränkung
- Festsetzung von Baumpflanzungen und Verkehrsbegleitgrün
- Beschränkung der Versiegelung
- Festsetzungen zu Werbeanlagen und Einfriedungen
- Festsetzung von schalltechnischen Kontingenten für die Gewerbeflächen
- Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
- Festsetzung zu Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (Dachbegrünung oder Nutzung solarer Energie)

2.11 Zusätzliche Angaben

2.11.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

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

Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen und Arten erfolgte eine Luftbildauswertung mit ergänzender Geländeerhebung. Konkrete Erhebungen einzelner Artengruppen sind nicht vorgesehen. Zur Ermittlung des Abwägungsmaterials hinsichtlich zu erwartender Lärmauswirkungen wurde ein gesondertes Gutachten erstellt.

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

2.11.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Keine wesentlichen Schwierigkeiten.

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

2.11.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

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

2.12 Zusammenfassung

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

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

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

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

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

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

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Waldsassen wird im Parallelverfahren geändert.

Im direkten Umfeld wird sich durch die zu erwartende gewerbliche Bebauung das Orts- und Landschaftsbild ändern. Nachdem im Anschluss an den Planungsbereich ebenfalls Baubestand vorhanden ist, sind bei entsprechender Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

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

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

2.13 Quellenangabe

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

Anlagen

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



**Institut für Immissions-
schutz und Technische
Akustik**

Schalltechnische Untersuchung

Bebauungsplan

„Erweiterung Ehem. Porzellanfabrik“

in Waldsassen

Auftraggeber: Stadt Waldsassen

OINF Projekt Nr.: 20164

Datum: 19.05.2022

Änderungshistorie

Version	Datum	bearbeitet	geprüft
1	19.05.2022	Frick	Schweiger

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung	1
2	Örtliche Gegebenheiten.....	2
3	Grundlagen zur Beurteilung	3
3.1	Beurteilung der städtebaulichen Planung	3
3.2	Lärmkontingentierung	4
3.3	Beurteilung des Baulärms	7
4	Grundlagen der schalltechnischen Untersuchung	10
5	Straßenlärm	11
5.1	Auswirkungen auf den Bebauungsplan	11
5.2	Auswirkungen auf die bestehende Bebauung	14
6	Baulärm	18
6.1	Auswirkungen auf den Bebauungsplan	18
6.2	Auswirkungen auf die bestehende Bebauung	20
7	Kontingentierung	23
7.1	Berechnung des Geräuschkontingentes.....	23
7.2	Auswirkungen der Lärmkontingentierung	24
7.3	Erhöhung der Emissionskontingente	25
8	Zusammenfassung	27
9	Literaturverzeichnis	29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (Beiblatt 1 zu DIN 18005)	3
Tabelle 2:	Immissionsrichtwerte der AVV Baulärm	8
Tabelle 3:	Zeitkorrekturen der AVV Baulärm	8
Tabelle 4:	Darstellung der Beurteilungspegel nach RLS-19 in den geplanten Gewerbegebieten	13
Tabelle 5:	Darstellung der Beurteilungspegel nach RLS-19 in den geplanten Mischgebieten	14
Tabelle 6:	Darstellung der Beurteilungspegel nach RLS-90 an der nächstgelegenen Bebauung	17
Tabelle 7:	Darstellung der Beurteilungspegel während des Baubetriebes in der Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	20
Tabelle 8:	Berechnete Kontingente für Teilflächen	24
Tabelle 9:	Berechnete Beurteilungspegel an den Immissionsorten	24

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Darstellung Berechnungspunkte für die Berechnungen nach RLS-19	12
Abbildung 2:	Darstellung der fiktiven Bebauung sowie der Berechnungspunkte an den bestehenden Gebäuden östlich der zukünftigen Bundesstraße B 299	16
Abbildung 3:	Darstellung der Berechnungspunkte sowie der Teilflächen	23
Abbildung 4:	Darstellung des Richtungssektors sowie des Bezugspunktes	26

Abkürzungsverzeichnis

AVV Baulärm	Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm
BlmSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BlmSchV	Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz
dB(A)	Dezibel (A bewerteter Schallpegel)
DIN	Deutsches Institut für Normung e. V.
EG	Erdgeschoß
M	Mischgebiet
OG	Obergeschoß
qm	Quadratmeter
vGe	Vorwiegend gewerbliche Anlagen (Nutzung nach AVV Baulärm)
WA	Allgemeines Wohngebiet

1 Aufgabenstellung

Im Zuge einer bedarfsgerechten Stadtentwicklung beabsichtigt Stadt Waldsassen ein Bebauungsplan „Erweiterung Ehem. Porzellanfabrik“ aufzustellen. Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung soll festgestellt werden, ob der Bebauungsplan in Einklang mit den Belangen des Immissionsschutzes steht.

Im ersten Schritt ist festzustellen, welche Auswirkungen aus der Verlegung der Bundesstraße B 299 auf das Bebauungsplangebiet sowie auf die umliegende Bebauung zu erwarten sind. Dabei sollen untersucht werden, ob bzw. um wie viel dB(A) durch die Reflexionen von den Gebäuden im Bereich des Bebauungsplans die Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehr gegenüber den Beurteilungspegeln nach RLS-90 aus der Planfeststellungsunterlage [17] erhöht werden. Zudem sollen die Beurteilungspegel aus der Verlegten Bundesstraße B 299 im Bereich des Bebauungsplans der aktuellen RLS-19 bestimmt werden.

Im zweiten Schritt sollen Immissionen im Bereich des Bebauungsplans während des Baubetriebs zur Verlegung der Bundesstraße B 299 nach AVV Baulärm bestimmt und beurteilt werden. Zudem soll geprüft werden, ob und wie durch die Reflexionen von den Gebäuden im Bereich des Bebauungsplans die Beurteilungspegel aus dem Baubetrieb nach AVV Baulärm an der nächstgelegenen Bebauung gegenüber der Planfeststellungsunterlage zur Verlegung der B 299 [18] erhöht werden.

Im letzten Schritt sollen die Einwirkungen des Gewerbelärms auf die bestehenden Wohn- und Mischgebiete sowie die geplanten Mischgebiete innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Erweiterung Ehem. Porzellanfabrik“ beurteilt werden und Kontingente für neu ausgewiesene Gewerbegebiete festgelegt werden.

2 Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Ehem. Porzellanfabrik“ befindet sich im Stadt Waldsassen zwischen der Mitterteicher Straße und dem geplanten Ort der Verlegung der Bundesstraße B 299.

Südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich mehrere Wohngebäude in einem allgemeinen Wohngebiet in der Morcoussistraße sowie der Raiffeisenstraße.

Westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich entlang der Mitterteicher Straße Wohngebäude in einem allgemeinen Wohngebiet.

Nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in dem Neuteichweg zwei Wohngebäude in einem Wohngebiet sowie ein gewerblich genutztes Gebäude in einem Mischgebiet.

Östlich der zukünftigen Bundesstraße B 299 befinden sich mehrere Hallen sowie gewerblich genutzten Gebäuden in einem Mischgebiet sowie einige Wohngebäude in Wohn- und Mischgebieten entlang der Schulstraße. Die Wohngebäude befinden sich in einem Abstand von ca. 150 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Weiter östlich in einem Abstand von ca. 300 m zur Grenze des Bebauungsplans befindet sich ein Altenheim in der Eichendorffstraße.

3 Grundlagen zur Beurteilung

3.1 Beurteilung der städtebaulichen Planung

Als Grundlage für die Beurteilung der Schallimmissionen kann das Beiblatt 1 der DIN 18005, Teil 1 "Berechnungsverfahren, schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" [6] verwendet werden.

Bei der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) [13] sind in der Regel den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen, diese sind in Tabelle 1 aufgezeigt.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder den überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder den Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden.

Gebietsnutzung	Orientierungswerte [dB(A)]	
	Tag	Nacht
Bei reinen Wohngebieten (WR), Wochenendgebieten, Ferienhausgebieten	50	40 bzw. 35
Bei allgemeinen Wohngebieten (WA), Kleinsiedlungsgebieten (WS) und Campingplatzgebieten	55	45 bzw. 40
Bei Friedhöfen, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55
Bei besonderen Wohngebieten (WB)	60	45 bzw. 40
Bei Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI)	60	50 bzw. 45
Bei Kerngebieten (MK) und Gewerbegebieten (GE)	65	55 bzw. 50
Bei sonstigen Sondergebieten, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65
Bei Industriegebieten (GI)	-	-

Tabelle 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (Beiblatt 1 zu DIN 18005)

Hinweise für die Anwendung der Orientierungswerte (nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 [13][6]:

Die ... Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. ...

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden. ...

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Sollten im Rahmen der Abwägung die städtebaulichen Belange überwiegen, so sollten an den geplanten Gebäuden zumindest die Grenzwerte für Schallimmissionen aus Verkehrswegen nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) [2], die unter anderem für den Bau von Straßen gilt, möglichst nicht überschritten werden. Die 16.BImSchV sieht für Mischgebiete sowie für Gewerbegebiete folgende Immissionsgrenzwerte vor:

- 64 dB(A) am Tag / 54 dB(A) in der Nacht – Mischgebiete
- 69 dB(A) am Tag / 59 dB(A) in der Nacht – Gewerbegebiete

3.2 Lärmkontingentierung

Wenn bei einem geplanten Industrie- oder Gewerbegebiet die Abstände nach Kap. 5.2.3 der DIN 18005, Teil 1 von schutzbedürftigen Gebieten nicht eingehalten werden können, muss es deshalb (in Anwendung von §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) in Teilflächen untergliedert werden, für die die zulässigen Emissionen durch Festsetzungen

von Geräuschkontingenten begrenzt werden. Die festzusetzenden Emissionskontingente werden nach DIN 45691, „Geräuschkontingentierung“ [14], bestimmt.

In der DIN 45691 werden u.a. folgende zu beachtende Begriffe definiert:

Plangebiet:	Gesamtheit der Teilflächen, für die Geräuschkontingentierung bestimmt werden
Teilfläche:	Teil des Plangebietes, für den ein Geräuschkontingent bestimmt wird
Gesamt- Immissionswert	Wert, den nach Planungsabsicht der Gemeinde der Beurteilungspegel der Summe der einwirkenden Geräusche von Betrieben und Anlagen – auch von solchen außerhalb des Plangebietes – in einem betroffenen Gebiet nicht überschreiten darf
Vorbelastung	Beurteilungspegel der Summe alles auf den jeweiligen Immissionsort einwirkenden Geräuschen von bereits bestehenden Betrieben und Anlagen, außerhalb des Bebauungsplangebietes („vorhandene Vorbelastung“) einschließlich der Immissionskontingente für noch nicht bestehende Betriebe und Anlagen außerhalb des Bebauungsplangebietes („planerische Vorbelastung“)
Planwert:	Wert, den der Beurteilungspegel alles auf den jeweiligen Immissionsort einwirkenden Geräuschen von Betrieben und Anlagen im Plangebiet zusammen an diesem nicht überschreiten darf
Immissions- Kontingent $L_{IK,i,j}$	Wert, den der Beurteilungspegel alles auf den Immissionsort j einwirkenden Geräusche von Betrieben und Anlagen auf der Teilfläche i zusammen nicht überschreiten darf
Emissions- Kontingent $L_{EK,i}$	Wert, des Pegels der flächenbezogenen Schallleistung der Teilfläche i, der der Berechnung der Immissionskontingente zugrunde gelegt wird.

Die Gesamt-Immissionswerte dürfen in der Regel nicht höher sein als die Immissionswerte nach TA Lärm. Als Anhalt gelten die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1. Im vorliegenden Fall sind schützenswerte Gebiete, die in

der Nachbarschaft des Plangebietes liegen, allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete. Die jeweilige Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 für diese Gebietskategorien sind gleich und werden als Gesamt-Immissionswert herangezogen.

Da die Vorbelastung, die sich aus den bestehenden Quellen und plangegebenen – zulässigen, aber noch nicht realisierten – Schallquellen zusammensetzt, schwer zu bestimmen ist und um genügend Spielraum für zukünftige – noch nicht bekannte – Entwicklung zulassen, wird die Kontingentierung in Anleitung an Punkt 2.2 der TA Lärm so vorgenommen, dass die Immissionskontingente mindestens 6 dB(A) unter dem jeweiligen Richtwert bleiben.

Für die Berechnung der Emissionskontingente ist eine ausreichende Zahl von geeigneten Immissionsorte außerhalb des Plangebietes so zu wählen, dass bei Einhaltung der Immissionskontingente an diesen Orten auch im übrigen Entwicklungsbereich keine Überschreitungen von Immissionswerten zu erwarten sind.

Die Emissionskontingente sind für alle Teilflächen in ganzen so festzulegen, dass an keinem der untersuchten Immissionsorte der Planwert durch die energetische Summe der Immissionskontingente aller Teilflächen überschritten wird.

Die Differenz zwischen dem Emissionskontingent und dem Immissionskontingent einer Teilfläche am Immissionsort ergibt sich aus ihrer Größe und dem Abstand ihres Schwerpunktes vom Immissionsort. Sie ist unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung wie folgt zu berechnen:

$$\Delta L_{i,j} = -10 \lg(S_i / (4\pi s_{i,j}^2))$$

Dabei ist:

$\Delta L_{i,j}$	Differenz zwischen dem Emissionskontingent und dem Immissionskontingent einer Teilfläche i am Immissionsort j
S_j	die Fläche der Teilfläche i in m ²
$s_{i,j}$	der horizontale Abstand des Immissionsortes j von Schwerpunkt der Teilfläche i

Die Verteilung der Emissionen auf die Teilflächen richtet sich nach den Planungsabsichten der Gemeinde. Die Emissionskontingente werden in der Regel so bestimmt, dass insgesamt so viel Schall emittiert werden darf wie maximal zulässig ist.

Die ermittelten Emissionskontingente werden häufig durch nur einen besonderen kritischen Immissionsort bestimmt, während an anderen Immissionsorten die Planwerte

nicht ausgeschöpft werde. Um dort, wo es nicht schädlich ist, höhere Emissionen zuzulassen, können dann im Bebauungsplan zusätzliche oder andere Festsetzungen getroffen werden. Im Einzelnen nennt die DIN 45691 folgende Möglichkeiten:

- Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Richtungsvektoren (richtungsabhängige Zusatzkontingente)
- Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Immissionsorte Richtungssektoren (immissionsabhängige Zusatzkontingente)
- Festsetzung von nach betroffenen Gebieten unterschiedenen Emissionskontingente

3.3 Beurteilung des Baulärms

Die Beurteilung von Baulärm ist in mehreren Gesetzen und Verordnungen geregelt. Hierzu zählt vor allem die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm)“ [5], in der die anzuwendenden Richtwerte, Vorschriften zur Messung von Baulärm und Vorgaben zur Beurteilung der Ergebnisse festgesetzt sind. In der „Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV)“ [15] ist festgelegt, welche Baumaschinen in Betrieb genommen werden dürfen und welche Anforderungen diese erfüllen müssen. Nachfolgend sind diese Regelungen detaillierter beschrieben.

Grundlage für die Beurteilung der Schallimmissionen aus dem Baubetrieb ist die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm)“ [5]. Diese Vorschrift gilt für Baustellen und geht grundsätzlich von Messungen aus. Daher ist darin kein Prognoseverfahren vorgeschrieben. In der AVV Baulärm werden folgende Immissionsrichtwerte festgelegt:

Gebietseinstufung	Immissionsrichtwerte in dB(A)	
	Tag	Nacht
Gebiete, in denen nur gewerbliche oder industrielle Anlagen und Wohnungen für Inhaber und Leiter der Betriebe sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal untergebracht sind	70	
Gebiete, in denen vorwiegend gewerbliche Anlagen untergebracht sind	65	50
Gebiete mit gewerblichen Anlagen und Wohnungen, in denen weder vorwiegend gewerbliche Anlagen noch vorwiegend Wohnungen untergebracht sind	60	45
Gebiete in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind	55	40
Gebiete in denen ausschließlich Wohnungen untergebracht sind	50	35
Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45	35

Tabelle 2: Immissionsrichtwerte der AVV Baulärm

Als Nachtzeitraum gilt der Zeitraum von 20 Uhr bis 7 Uhr.

Für die Nachtzeit gilt der Immissionsrichtwert auch dann als überschritten, wenn ein Messwert oder mehrere Messwerte den Immissionsrichtwert um mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Zuordnung der Gebiete ist entsprechend den Festsetzungen in den Bebauungsplänen zu entnehmen. Weicht die tatsächliche Nutzung erheblich von den Festsetzungen im Bebauungsplan ab oder ist kein Bebauungsplan vorhanden, so ist von der tatsächlichen Nutzung auszugehen.

Entsprechend der AVV Baulärm ist der Wirkpegel des Baulärms nach dem Takt Maximalpegelverfahren ($L_{AFTm,5}$) mit einer Taktzeit von 5 Sekunden zu bilden. Zur Bildung des Beurteilungspegels sieht die AVV Baulärm [5] unter Berücksichtigung der durchschnittlichen täglichen Betriebsdauer der Baumaschinen folgende Zeitkorrekturen vor:

Durchschnittliche tägliche Betriebsdauer in der Zeit von		Zeitkorrektur
7 Uhr bis 20 Uhr	20 Uhr bis 7 Uhr	
bis 2½ h	bis 2 h	10 dB(A)
über 2½ h bis 8 h	über 2 h bis 6 h	5 dB(A)
über 8 h	über 6 h	0 dB(A)

Tabelle 3: Zeitkorrekturen der AVV Baulärm

Die jeweilige Zeitkorrektur ist vom Wirkpegel abzuziehen.

In Einklang mit der Rechtsprechung [12] können die Richtwerte der AVV Baulärm maßvoll angehoben werden, wenn bereits die Vorbelastung die Richtwerte überschreitet. Die Vorbelastung aus dem Straßenverkehr wurde in der Planfeststellungsunterlage zur Verlegung der B 299 [18] berücksichtigt. Daher wurden anstatt der Richtwerte der AVV Baulärm für die Beurteilung des Baulärmes die projektspezifischen Richtwerte angesetzt, die teilweise die Richtwerte der AVV Baulärm deutlich überschreiten. Die Vorgehensweise ist detailliert in der Unterlage 8.3d [18] im Kapitel 5 sowie in den Ergebnistabellen 1 und 2 der genannten Unterlage beschrieben und dargestellt.

4 Grundlagen der schalltechnischen Untersuchung

- Vorentwurf Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Erweiterung ehem. Porzellanfabrik" mit Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan GE und MI "Ehem. Porzellanfabrik Bareuther Werk A" (Teil A [19] sowie Textliche Festsetzungen und Hinweise Teil B, C [20])
- Planfeststellungsunterlagen B 299 „Mitterteich-Waldsassen-Bundesgrenze“ Verlegung bei Waldsassen / Kondrau (Unterlagen 8.1d [17] und 8.3d [18])
- Lagepläne der Planfeststellungsunterlage
- Topographische Karten
- Katasterpläne
- Luftbilder der Untersuchungsbereiche von Google Maps™
- Bebauungspläne der betroffenen Gebiete

5 Straßenlärm

In diesem Kapitel werden die Auswirkungen der verlegten Bundesstraße B 299 auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach RLS-19 [4] untersucht.

Zudem soll geprüft werden, ob durch die Reflexionen von der zukünftigen Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Beurteilungspegel auf der benachbarten sich verändern. Diese Berechnungen werden genau wie in der Planfeststellungsunterlage [19] nach RLS-90 berechnet.

Die Anzahl der Fahrzeuge in dem jeweiligen Abschnitt und weitere relevanten Kennzahlen sind ausführlich in der Planfeststellungsunterlage 8.1d [19] dargestellt. Für die Untersuchung nach RLS-19 wurden diese Zahlen von RLS-90 auf RLS-19 umgerechnet.

5.1 Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Für die Berechnungen der Auswirkungen auf den Bereich des Bebauungsplanes werden an den Baugrenzen bzw. an der voraussichtlichen Baubeschränkungszone 40 m (Berechnungspunkte GE 6, 7 und 8) die Berechnungen durchgeführt, siehe Abbildung 1.

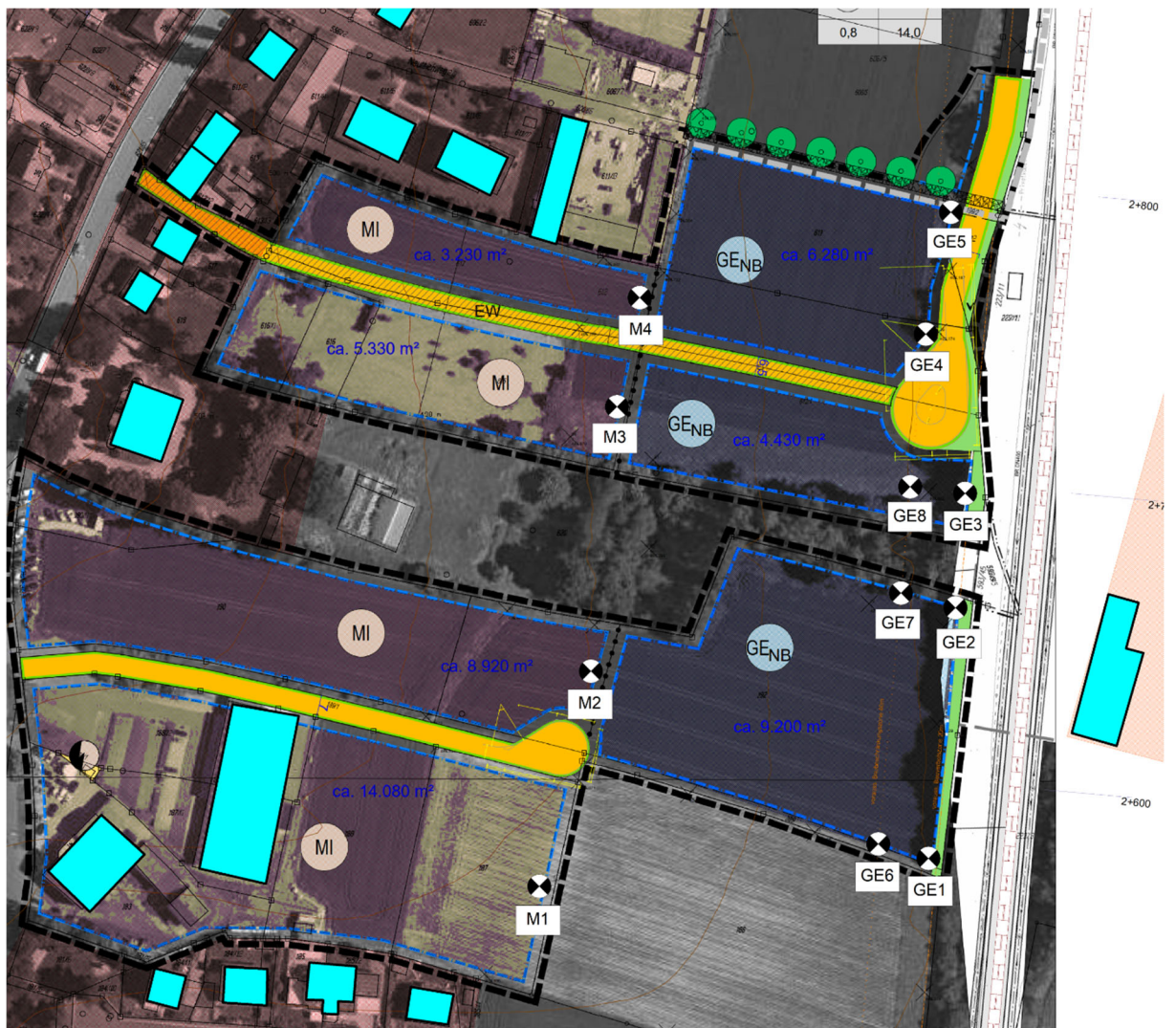


Abbildung 1: Darstellung Berechnungspunkte für die Berechnungen nach RLS-19

Berechnungspunkt	Geschoß	Nutzung	Orientierungswerte der DIN 18005		Grenzwerte der 16. BImSchV		Ungerundeter Beurteilungspegel	
			Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
GE1	EG	GE	65	55	69	59	66.2	58.9
GE1	1.OG	GE	65	55	69	59	66.9	59.6
GE1	2.OG	GE	65	55	69	59	66.9	59.6
GE2	EG	GE	65	55	69	59	66.8	59.5
GE2	1.OG	GE	65	55	69	59	67.4	60.1
GE2	2.OG	GE	65	55	69	59	67.2	59.9
GE3	EG	GE	65	55	69	59	66.8	59.5
GE3	1.OG	GE	65	55	69	59	67.3	60.0
GE3	2.OG	GE	65	55	69	59	67.1	59.8
GE4	EG	GE	65	55	69	59	62.7	55.4
GE4	1.OG	GE	65	55	69	59	64.0	56.7
GE4	2.OG	GE	65	55	69	59	64.5	57.2
GE5	EG	GE	65	55	69	59	63.5	56.2
GE5	1.OG	GE	65	55	69	59	64.9	57.6
GE5	2.OG	GE	65	55	69	59	65.2	57.9
GE6	EG	GE	65	55	69	59	62.4	55.1
GE6	1.OG	GE	65	55	69	59	63.8	56.4
GE6	2.OG	GE	65	55	69	59	64.3	57.0
GE7	EG	GE	65	55	69	59	62.6	55.3
GE7	1.OG	GE	65	55	69	59	64.0	56.7
GE7	2.OG	GE	65	55	69	59	64.5	57.2
GE8	EG	GE	65	55	69	59	62.6	55.3
GE8	1.OG	GE	65	55	69	59	64.0	56.7
GE8	2.OG	GE	65	55	69	59	64.5	57.2

Tabelle 4: Darstellung der Beurteilungspegel nach RLS-19 in den geplanten Gewerbegebieten

Da die Baugrenzen teilweise in einem Abstand von 20 m zur Bundesstraße B 299 liegen, werden die Orientierungswerte sowohl im Nachtzeitraum als auch im Tageszeitraum überschritten, siehe Tabelle 4. Die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind Orange und Rot markiert. Dagegen werden die Grenzwerte der 16. BImSchV nur an den zu der Straße nächstgelegenen Immissionsorten (GE1, 2 und 3) überschritten. Diese sind in der Tabelle 4 Rot markiert. Sollen in den Gewerbegebieten Wohnräume bzw. Schlafräume mit den offenbaren Fenstern näher als 40 m (voraussichtliche Baubeschränkungszone) zu der Straße liegen, wären passive Schallschutzmaßnahmen an den der Straße zugewandten Fassaden und ggf. trotz Eigenabschirmung auch an der Seitenfassaden notwendig. Ebenso für die Büros und ähnlich genutzte Räume ohne besonders schützenswerte Nachtnutzung, die in einem Abstand

von weniger als 40 m zur Bundesstraße liegen, wären für den Tageszeitraum die passiven Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Berechnungspunkt	Geschoß	Nutzung	Orientierungswerte der DIN 18005		Grenzwerte der 16. BImSchV		Ungerundeter Beurteilungspegel	
			Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
M1	EG	M	60	50	64	54	54.9	47.7
M1	1.OG	M	60	50	64	54	55.4	48.1
M1	2.OG	M	60	50	64	54	55.8	48.5
M2	EG	M	60	50	64	54	55.3	48.0
M2	1.OG	M	60	50	64	54	55.7	48.4
M2	2.OG	M	60	50	64	54	56.0	48.7
M3	EG	M	60	50	64	54	55.4	48.1
M3	1.OG	M	60	50	64	54	55.7	48.4
M3	2.OG	M	60	50	64	54	56.1	48.8
M4	EG	M	60	50	64	54	55.9	48.6
M4	1.OG	M	60	50	64	54	56.3	49.0
M4	2.OG	M	60	50	64	54	56.7	49.4

Tabelle 5: Darstellung der Beurteilungspegel nach RLS-19 in den geplanten Mischgebieten

Da die geplanten Mischgebiete in einem Abstand von ca. 140 bis 150 m zur Bundesstraße B 299 liegen, werden sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum Orientierungswerte und somit auch die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten.

5.2 Auswirkungen auf die bestehende Bebauung

Die Berechnungen für die Planfeststellungsunterlage [17] wurden anhand der RLS-90 [3] durchgeführt. Daher werden die Berechnungen zum Bestimmen der Veränderungen der Schallsituation aufgrund der möglichen Reflexionen an den Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Ehem. Porzellanfabrik“ untersucht.

Für die Untersuchung sind fünf folgende Gebäude relevant.

- Bahnhofstraße 6
- Bahnhofstraße 35 (Feuerwehr)
- Schulstraße 22
- Schulstraße 26
- Schulstraße 34

An diesen Gebäuden werden an den gleichen Immissionspunkten wie in der Unterlage 8.1d [19] die Berechnungen durchgeführt.

Zur Berechnung der Immissionen wurde im Bereich des Bebauungsplans auf den Gewerbeflächen sowie auf einem Teil des Mischgebietes eine fiktive Bebauung angenommen, siehe Abbildung 2.

Diese Berechnungen stellen den „Worst Case“ dar, da angenommen wurde, dass die gesamten gewerblichen Flächen bebaut werden. Tatsächlich ist von einer Grundflächenzahl von 0,8 auszugehen. Ebenso wurde für ein Teil des Mischgebietes eine zu der Bundesstraße B 299 geschlossene Bebauung angenommen. Tatsächlich ist aber mit einer Grundflächenzahl von 0,6 auszugehen. Weiterhin wurde über die gesamte Fläche der fiktiven Bebauung die höchste zugelassene Gebäudehöhe von 14 m bzw. 9 m angenommen. Die zugelassenen Überbauten spielen dabei keine Rolle, da die Reflexionen dieser zu vernachlässigen sind, weil die Reflexionen von der Straße nach oben und nicht Richtung gegenüberliegenden Bebauung gerichtet sind.



Abbildung 2: Darstellung der fiktiven Bebauung sowie der Berechnungspunkte an den bestehenden Gebäuden östlich der zukünftigen Bundesstraße B 299

Berechnungspunkt				Grenzwert der 16. BIm- SchV		Ungerundete Beurteilungs- pegel				Differenz zw- ischen den	
Geb-Nr._ Pkt.Nr._ Himmels- richtung	Adresse	Ge- schoss	Nut- zung			aus der Plan- feststellung		mit Reflexio- nen aus dem B-Plan		Ungerunde- ten Beurtei- lungspegeln	
				Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
7_1_W	Schulstr. 34	EG	M	64	54	53.6	46.5	54.3	47.1	0.7	0.6
7_1_W	Schulstr. 34	1.OG	M	64	54	54.1	46.9	54.8	47.6	0.7	0.7
9_1_W	Schulstr. 26	EG	M	64	54	54.7	47.6	55.5	48.2	0.8	0.6
9_1_W	Schulstr. 26	1.OG	M	64	54	55.3	48.2	56.0	48.8	0.7	0.6
9_1_W	Schulstr. 26	2.OG	M	64	54	56.0	48.9	56.5	49.3	0.5	0.4
11_1_W	Schulstr. 22	EG	M	64	54	49.4	42.3	49.6	42.4	0.2	0.1
11_1_W	Schulstr. 22	1.OG	M	64	54	50.4	43.3	50.7	43.5	0.3	0.2
11_1_W	Schulstr. 22	2.OG	M	64	54	51.7	44.6	52.1	44.9	0.4	0.3
12_1_W	Bahnhofstraße 35 (Feuerwehr)	EG	M	64	54	57.6	50.5	57.8	50.6	0.2	0.1
12_1_W	Bahnhofstraße 35 (Feuerwehr)	1.OG	M	64	54	58.6	51.4	58.6	51.4	0.0	0.0
14_1_W	Bahnhofstr. 6	EG	M	64	54	55.2	48.1	55.3	48.1	0.1	0.0
14_1_W	Bahnhofstr. 6	1.OG	M	64	54	59.6	52.5	59.7	52.5	-0.1	-0.1
14_2_W	Bahnhofstr. 6	EG	M	64	54	54.4	47.3	54.5	47.3	0.2	0.1
14_2_W	Bahnhofstr. 6	1.OG	M	64	54	59.2	52.0	59.2	52.1	-0.2	-0.1
14_3_S	Bahnhofstr. 6	EG	M	64	54	56.1	49.0	56.2	49.0	0.1	0.0
14_3_S	Bahnhofstr. 6	1.OG	M	64	54	58.5	51.4	58.6	51.4	0.1	0.0
14_4_N	Bahnhofstr. 6	EG	M	64	54	50.1	43.1	50.2	43.2	0.3	0.2
14_4_N	Bahnhofstr. 6	1.OG	M	64	54	55.1	48.1	55.2	48.1	-0.3	-0.3

Tabelle 6 Darstellung der Beurteilungspegel nach RLS-90 an der nächstgelegenen Bebauung

In der Tabelle die Adressen bzw. Namen der Berechnungspunkte entsprechen den Berechnungspunkten in der Untersuchung 16. BImSchV Unterlage 8.1d [17].

Aus der Untersuchung nach 16. BImSchV Unterlage 8.1d [17] bestand von den in der Tabelle ausgeführten Gebäuden nur an einem Gebäude Bahnhofstraße 6 Anspruch auf Lärmvorsorge. Trotz Erhöhung der Beurteilungspegel an diesem Gebäude bleiben die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an diesem Gebäude eingehalten. An den anderen Gebäuden verbleiben die Beurteilungspegel ebenso unter den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV. Da wie oben beschrieben es sich um eine „Worst Case“ Annahme handelt, werden die tatsächlichen Zunahmen der Immissionen aus dem Straßenverkehr geringer ausfallen.

6 Baulärm

Ähnlich wie im Kapitel 5 werden in diesem Kapitel die Auswirkungen der Lärmimmissionen aus dem Baubetrieb für die Verlegung der Bundesstraße B 299 auf die Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes untersucht.

Zudem sollen die Reflexionen von aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die benachbarte Bebauung untersucht werden.

Detaillierte Bauablauf sowie eingesetzten Baumaschinen, Arbeitszeiten, Dauer der jeweiligen Bautätigkeiten sowie jeweilige Ort der Bautätigkeiten sind ausführlich in der Planfeststellungsunterlage 8.3d [20] dargestellt.

6.1 Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Aus der Untersuchung [18] ist bekannt, dass für zwei bestehende Gebäude, die im Bereich des Bebauungsplans befinden Mitterteicher Straße 39 und Mitterteicher Straße 41. An diesen Gebäuden werden die Richtwerte der AVV Baulärm eingehalten und bestehen keine Ansprüche auf Entschädigung. Es ist davon auszugehen, dass durch neue Gebäude im Gültigkeitsbereich des B-Plans die Beurteilungspegel während der Bauzeit sich nur verringern können.

An diesen Gebäuden wurden in der Untersuchung [18] die Vorbelastung nach RLS-90 bestimmt. Die Berechnungen haben gezeigt, dass an diesen Gebäuden zwar eine Vorbelastung aus dem Straßenverkehr vor allem aus Mitterteicher Straße vorliegt, allerdings wurde die projektspezifischen Richtwerte bis 62 dB(A) tags nur an einigen Fassaden des Gebäudes Mitterteicher Straße 41 eingesetzt, da sonst der Richtwerte der AVV Baulärm für Mischgebiete nur um 2 dB(A) überschritten wird.

Für weiter entfernte Gebäude, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden, ist mit einer geringer Vorbelastung nach RLS-90 zu rechnen. Zwar kann die Vorbelastung nach RLS-19 geringfügig höher ausfallen, wird hier auf die Bestimmung der Vorbelastung und auf den Einsatz der projektspezifischen Richtwerte auf folgenden Gründen verzichtet:

- Es ist keine sehr hohe Vorbelastung weiter entfernt von der Mitterteicher Straße zu erwarten. Auf jedem Fall keine, die Richtwerte der AVV Baulärm für Misch- bzw. Gewerbegebiete überschreitet
- Da noch nicht bekannt ist, wo welche Gebäude gebaut werden, kann die Vorbelastung nur grob abgeschätzt werden. Zudem wäre durch die

Eigenabschirmung der Gebäude an den Mitterteicher Straße abgewandten Fassaden, die für der Beurteilung der Baulärm relevant sind, noch geringer als die abgeschätzte Vorbelastung

Aus der Untersuchung [18] ist bekannt, dass für die Betrachtung nur die Arbeiten entlang der geplanten B 299 im Bereich des Bebauungsplans relevant sind. Das sind die Arbeiten in Baujahr 3 Monate 7 und 9 bis 12. Während dieser Zeit finden Geländeanpassungen, weitere Erdarbeiten sowie Asphaltierarbeiten statt.

Die Berechnungen für den Baubetrieb wurden an den gleichen Berechnungspunkten wie für die Straße nach RLS-19, siehe Abbildung 1, für die relevanten Bauarbeiten im Tageszeitraum durchgeführt. In der Nacht finden keine Bauarbeiten statt. Die Berechnungen haben gezeigt, dass nur in Gewerbegebiet mit Überschreitungen der Richtwerte der AVV Baulärm zu rechnen ist. An weiter entfernten Berechnungspunkten in Mischgebieten werden die Richtwerte der AVV Baulärm eingehalten.

Berechnungspunkt	Geschloß	Nutzung nach AVV Baulärm	Richtwert der AVV Baulärm	Baujahr 3 Monat 7		Baujahr 3 Monate 9-12		Baujahr 3 Monat 12	
				Beurteilungsspiegel	Überschreitung des BP	Beurteilungsspiegel	Überschreitung des BP	Beurteilungsspiegel	Überschreitung des BP
			Tag	Tag	Tag	Tag	Tag	Tag	Tag
GE1	EG	vGe	65	68	3	66	1	65	0
GE1	1.OG	vGe	65	68	3	67	2	65	0
GE1	2.OG	vGe	65	68	3	67	2	65	0
GE2	EG	vGe	65	68	3	67	2	65	0
GE2	1.OG	vGe	65	69	4	67	2	66	1
GE2	2.OG	vGe	65	69	4	67	2	66	1
GE3	EG	vGe	65	68	3	66	1	65	0
GE3	1.OG	vGe	65	69	4	67	2	66	1
GE3	2.OG	vGe	65	69	4	67	2	66	1
GE4	EG	vGe	65	64	0	62	0	61	0
GE4	1.OG	vGe	65	66	1	64	0	63	0
GE4	2.OG	vGe	65	66	1	64	0	63	0
GE5	EG	vGe	65	65	0	63	0	62	0
GE5	1.OG	vGe	65	66	1	65	0	64	0
GE5	2.OG	vGe	65	67	2	65	0	64	0
GE6	EG	vGe	65	64	0	62	0	61	0
GE6	1.OG	vGe	65	65	0	63	0	62	0
GE6	2.OG	vGe	65	66	1	64	0	63	0
GE7	EG	vGe	65	64	0	62	0	61	0

Berechnungspunkt	Geschloß	Nutzung nach AVV Baulärm	Richtwert der AVV Baulärm	Baujahr 3 Monat 7		Baujahr 3 Monate 9-12		Baujahr 3 Monat 12	
				Beurteilungspegel	Überschreitung des BP	Beurteilungspegel	Überschreitung des BP	Beurteilungspegel	Überschreitung des BP
			Tag	Tag	Tag	Tag	Tag	Tag	Tag
GE7	1.OG	vGe	65	65	0	64	0	63	0
GE7	2.OG	vGe	65	66	1	64	0	63	0
GE8	EG	vGe	65	64	0	62	0	61	0
GE8	1.OG	vGe	65	65	0	64	0	62	0
GE8	2.OG	vGe	65	66	1	64	0	63	0

Tabelle 7 Darstellung der Beurteilungspegel während des Baubetriebes in der Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Dabei ist zu beachten, dass die Berechnungspunkte GE1 bis GE3 in einem Abstand von ca. 20 m zu Bauarbeiten liegen. Die Berechnungspunkte GE4 bis GE8 befinden sich in einem Abstand von ca. 40 m zur Baustelle. Zudem ist zu beachten, dass die Überschreitungen der Richtwerte der AVV Baulärm nur für die Gebäude, die für den permanenten Aufenthalt der Menschen bestimmt sind und mit öffentbare Fenster besitzen, relevant sind.

6.2 Auswirkungen auf die bestehende Bebauung

Entsprechend der Untersuchung [18] treten Überschreitungen der Richtwerte der AVV Baulärm in diesem Bereich nur an den Gebäuden Schulschstraße 28, 28a und 30 östlich der geplanten B 299 sowie an den Gebäuden Morcoussistraße 2, Raiffeisenstr. 11 und 12 sowie an zwei Außenwohnbereich Morcoussistraße 4 und Raiffeisenstr. 12 westlich der geplanten B 299 auf.

Auf beiden Seiten an diesen Gebäuden in allgemeinen Wohngebieten sind die Überschreitungen der Richtwerte der AVV gering und betragen 1 dB(A). An einigen Berechnungspunkten betragen die Beurteilungspegel 55 dB(A) und sind somit genau so hoch wie die Richtwerte der AVV Baulärm (hier existiert keine Vorbelastung, daher entsprechen diese den projektspezifischen Richtwerten). Es stellt sich die Frage, ob durch Reflexionen an den betroffenen Fassaden die Beurteilungspegel weiter steigen bzw. ob an den Fassaden mit 55 dB(A) die Beurteilungspegel weiter erhöht werden können, so dass die Richtwerte der AVV Baulärm überschritten werden.

Die Berechnungen für die Straße nach RLS-19, siehe Kapitel 5.2, haben gezeigt, dass eine geringe Erhöhung um wenige Zehntel dB(A) auf der gegenüber liegender Seite der geplanten B 299 nicht ausgeschlossen werden kann.

Aus der Untersuchung zum Baubetrieb [18] geht hervor, dass an oben genannten Gebäuden in der Schulstraße nur während der Bohrgründungen der Schallschutzwände, die in einem Abstand von ca. 150 m nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen, Überschreitungen der Richtwerte auftreten können. Daher kann ausgeschlossen werden, dass die Reflexionen während dieser Bautätigkeiten an den Gebäuden in Geltungsbereich des Bebauungsplans an den Gebäuden Schulstraße 28, 28a und 30 die Beurteilungspegel erhöhen.

An den Gebäuden Raiffeisenstr. 11 und 12 treten vor allem Überschreitungen der Richtwerte der AVV Baulärm während der Arbeiten an dem Bauwerk BW 2-3 auf. Dieses Bauwerk befindet sich ca. 180 m südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Dabei treten an diesen Gebäuden an den dem Bebauungsplanbereich abgewandten Fassaden eine Überschreitung der Richtwerte auf. Daher kann an diesen Fassaden eine Erhöhung der Beurteilungspegel ausgeschlossen werden. An den sonstigen Fassaden kann zwar die geringe Erhöhung der Immissionen um ca. 0,5 dB(A) nicht ausgeschlossen werden, jedoch werden die Richtwerte der AVV Baulärm bei der fiktiven Bebauung wie in Abbildung 2 eingehalten. Da im Bereich des Mischgebietes kein einzelner den gesamten Bereich umfassender Baukörper zu erwarten ist, werden sich die Reflexionen verringern. Somit entstehen an oben genannten Gebäuden keine neuen Betroffenheiten. Da der Außenwohnberiech des Gebäudes Raiffeisenstr. 12 durch das Gebäude selbst von den Reflexionen abgeschirmt wird, ist dort eine Erhöhung der Beurteilungspegel ausgeschlossen.

Ebenso können Beurteilungspegel an dem Gebäude Morcoussistraße 2 während der Asphaltierarbeiten durch Reflexionen geringfügig erhöht werden, allerdings entstehen dabei auch keine neue Betroffenheiten gegenüber der Planfeststellungsunterlage [18].

Weiter ist noch der Außenwohnberiech von dem Gebäude Morcoussistraße 4 betroffen. Dort kann zwar ein Einfluss der Reflexionen auf den Beurteilungspegel nicht ausgeschlossen werden, allerdings wird dieser Außenbereich von den Gebäuden auf dem Geltungsbereich des Bebauungsplans abgeschirmt, so dass die Beurteilungspegel nicht weiter erhöht werden.

Bei den weiteren Gebäuden ist die Differenz zwischen dem Beurteilungspegel und dem Richtwert der AVV Baulärm bzw. dem projektspezifischen Richtwert größer als 1 dB(A), weswegen eine mögliche Erhöhung der Beurteilungspegel um wenige Zehntel dB(A)

zu keiner Überschreitung der Richtwerte der AVV Baulärm bzw. der projektspezifischen Richtwerte führen kann.

7 Kontingentierung

7.1 Berechnung des Geräuschkontingentes

An den Gebäuden bzw. Baugrenzen werden Einzelpunktberechnungen durchgeführt.

Jede der drei geplanten gewerblichen Flächen wurden als einzelne Teilflächen betrachtet. Für jede Teilfläche wurde ein zulässiges Emissionskontingent nach der DIN 45691 [14] in einem iterativen Prozess berechnet. Die Emissionskontingente L_{EK} wurden so festgelegt, dass die Summe aus allen drei Teilflächen die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (und somit die entsprechenden Richtwerte der TA Lärm) in den sowohl in den bestehenden allgemeinen Wohn- und Mischgebieten als auch in den geplanten Mischgebieten um 6 dB(A) unterschreitet.

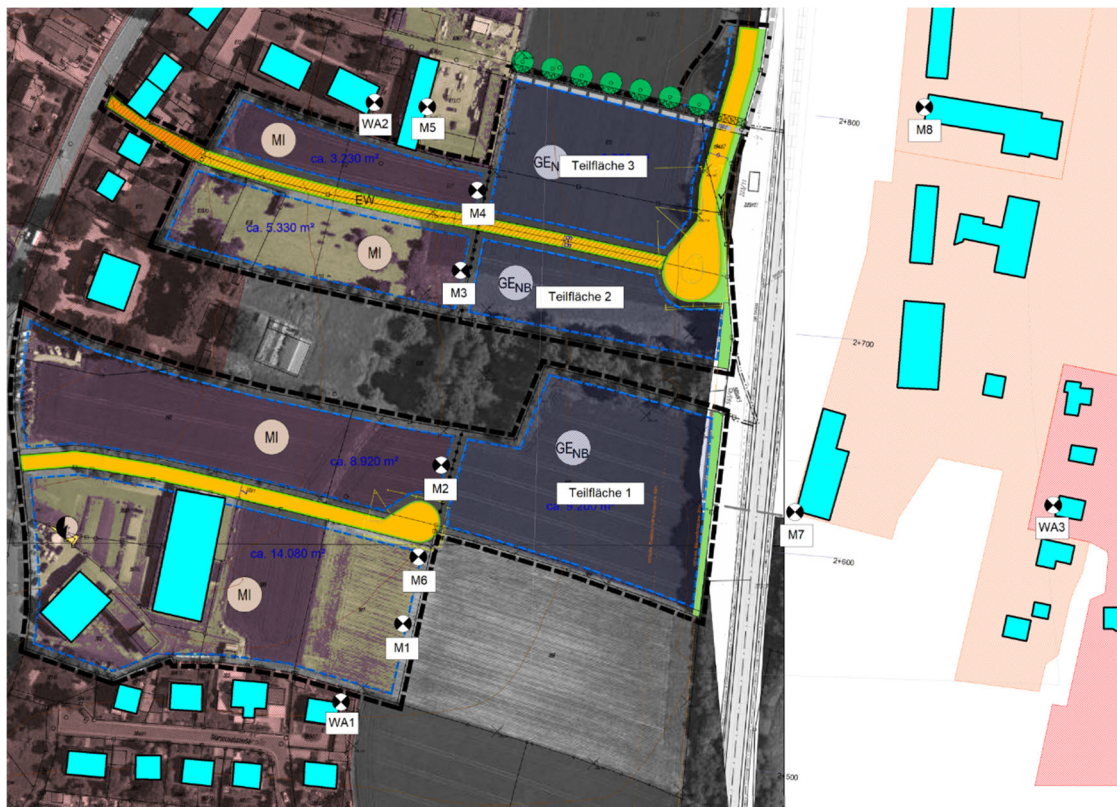


Abbildung 3: Darstellung der Berechnungspunkte sowie der Teilflächen

Als Ergebnis der Berechnungen ergeben sich folgende Emissionskontingente L_{EK} und die Beurteilungspegel an den berechneten Immissionsorten:

Fläche	L_{EK} , [dB(A)/m ²]	
	Tag	Nacht
Teilfläche 1	58	43
Teilfläche 2	58	43
Teilfläche 3	53	43

Tabelle 8: Berechnete Kontingente für Teilflächen

Unter Berücksichtigung der L_{EK} ergeben sich folgende Beurteilungspegel an den Immissionsorten:

IO	Beurteilungspegel	
	Tag	Nacht
M1	47.2	32.2
M2	53.4	38.3
M3	53.6	38.6
M4	53.9	38.8
M5 – Neuteichweg 5-7	48.9	33.8
M6	49.1	34.0
M7	44.1	29.1
M8 – Schulstraße 24 (NG)	49.9	34.9
WA1 – Morcoussistraße 4	44.2	29.2
WA2 – Neuteichweg 4	46.9	31.8
WA3 – Schulstraße 30	42.4	27.3

Tabelle 9: Berechnete Beurteilungspegel an den Immissionsorten

7.2 Auswirkungen der Lärmkontingentierung

Als grobe Orientierung nennt die DIN 18005 für Gewerbegebiete, wenn die Art der unterzubringenden Anlagen noch nicht bekannt ist, einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A) tags und nachts. Das hier ermittelte Emissionskontingent für gewerblich genutzten Flächen liegt also im Tageszeitraum um 2 dB(A) unter diesem Wert. Das heißt, dass üblicherweise an Mischgebieten angrenzende Betriebe – ggf. mit einer entsprechenden schalltechnischen Optimierung – sich hier ansiedeln können. Im Nachtzeitraum sind die Emissionskontingente deutlich geringer, so dass Betriebe mit nächtlichen Arbeiten nur mit erheblichem Aufwand zu realisieren sind.

Laut einem Merkblatt des österreichischen Umweltbundesamtes [16] hätten unter anderem folgende Betriebe in der Regel höhere Emissionen als 57 dB(A)/m²:

- Baustoffzentrum mit Werkstätten und Tankstelle
- Biomasseheizwerk mit LKW-Verkehren und Kamingeräuschen, mit Holzzerkleinerer und Radlader
- LKW-Abstellplatz mit einer Tankstelle
- PKW-Waschanlage mit Waschplätzen und Staubsauger
- Speditionsbetrieb mit Lagergebäuden und Rampe
- Tischlerei
- Zimmerei ohne Lärmsanierung mit Außengeräuschen

Die meisten in den Mischgebieten anzutreffende Betriebe wie

- Bäckerei
- Dienstleistungszentrum mit Büros und Lagerräumen
- Gasthaus oder Bar mit Parkplätzen
- Hotelanlage
- KFZ- bzw. Landmaschinen-Werkstatt
- Tankstelle mit einer Waschanlage oder Servicearbeiten bei offenen Toren
- Zimmerei mit besonderen Dämpfungsmaßnahmen

können mit einem Emissionskontingent von maximal 57 dB(A) tags auskommen.

Im Nachtzeitraum ist der Emissionskontingent von 43 dB(A) deutlich geringer als im Tagezeitraum. Die zu erwartende Emissionen von den oben genannten Betrieben ohne Nachtnutzung sind als gering anzusehen.

Der Nachweis, dass das festgelegte Emissionskontingent auf den einzelnen Teilflächen eingehalten werden kann, kann bei der Genehmigung des jeweiligen Betriebes durch eine Schalltechnische Untersuchung erbracht werden.

7.3 Erhöhung der Emissionskontingente

Im vorliegenden Fall ist in Richtung Süden eine erhöhte Schallemission zulässig. Für Immissionsorte innerhalb des in folgender Abbildung 4 dargestellten Richtungssektors A erhöht sich das Emissionskontingent $L_{EK,i}$ um ein Zusatzkontingent von +8 dB(A) im Tags- und +7 dB(A) im Nachtzeitraum.

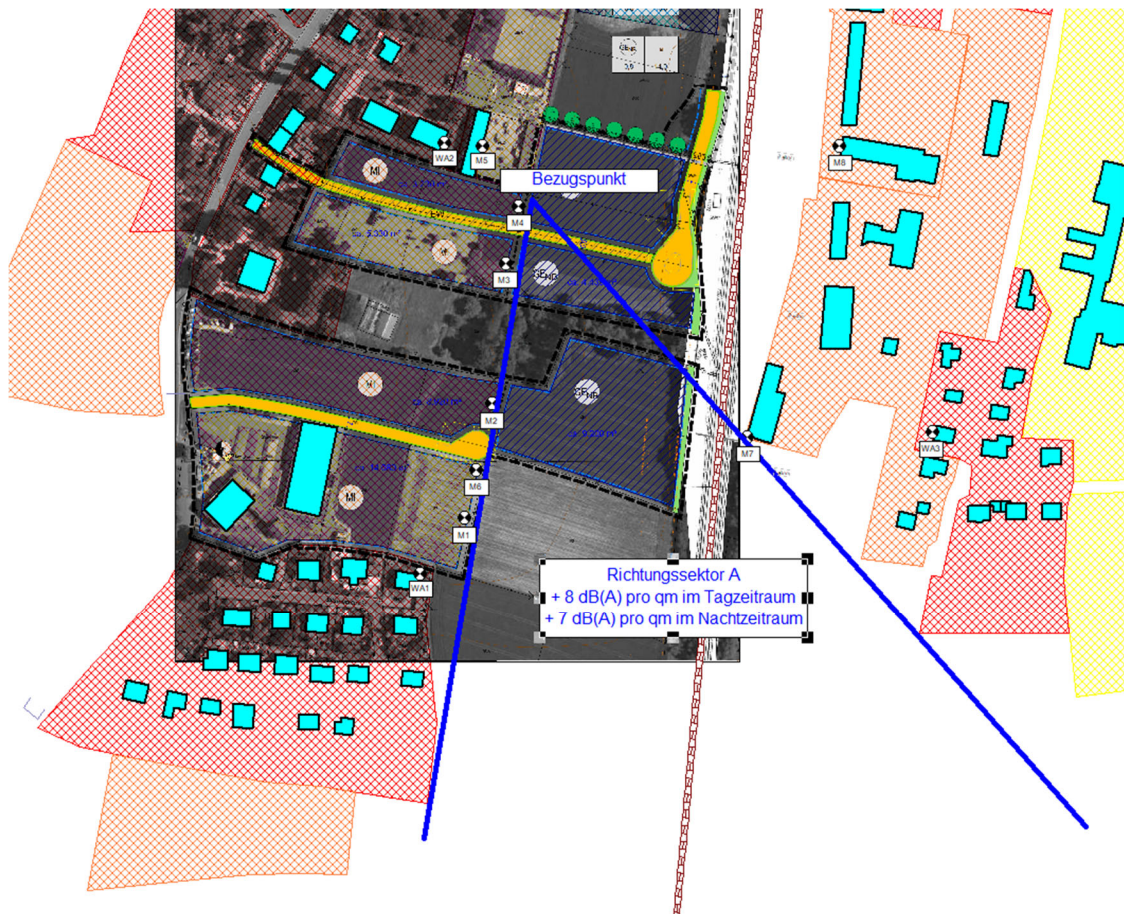


Abbildung 4: Darstellung des Richtungssektors sowie des Bezugspunktes

Der Bezugspunkt wird mit folgendem Wert (Gauß-Krüger-System) festgelegt:

$X = 4521460.00$, $Y = 5508647.92$

Mit folgenden Winkeln (0° = Norden und im Uhrzeigersinn):

Richtungssektor A: $138,5^\circ$ / $189,5^\circ$

8 Zusammenfassung

Für den Geplanten Bebauungsplan „Erweiterung Ehem. Porzellanfabrik“ wurde eine Ausweisung des Gebietes in Misch- sowie Gewerbegebiete untersucht.

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

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

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

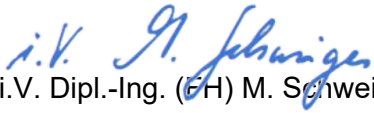
Anschließend wurden für die Gewerbeflächen die Emissionskontingent von 58 dB(A)/m² tags und 43 dB(A)/m² nachts bestimmt. Bei diesen Emissionskontingenten werden sowohl Orientierungswerte als auch um 6 dB(A) abgesenkte Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den bestehenden Wohn- und Mischgebieten sowie geplanten Mischgebieten eingehalten. Die Emissionskontingenten von 53 dB(A)/m² im Tagzeitraum sind für die üblicherweise an Mischgebiete angrenzende Betriebe ggf. mit entsprechender schalltechnischer Optimierung ausreichend. Der Nachweis, dass des

festgelegte Emissionskontingent auf den einzelnen Grundstücken eingehalten wird, kann in Form einer schalltechnischen Untersuchung erbracht werden. Da in Richtung Süden sich keine Bebauung befindet, wurden für einen Richtungssektor die Emissionskontingente um 8 dB(A)/m² im Tag- und 7 dB(A)/m² im Nachtzeitraum angehoben.

OBERMEYER Infrastruktur

Institut für Immissionsschutz und Technische Akustik

München, den 19.05.2022


i.V. Dipl.-Ing. (FH) M. Schweiger


i.A. A. Frick, M.Sc.

9 Literaturverzeichnis

- [1] Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der aktuell gültigen Fassung.
- [2] Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 16. BImSchV– Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl I S. 1036), die durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. November 2020 (BGBl I S. 2334) geändert worden ist.
- [3] Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, RLS 90, Ausgabe 1990.
- [4] Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, RLS 19, Ausgabe 2019.
- [5] Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen – vom 19. August 1970.
- [6] DIN 18005 - 1 Akustik – Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002
- [7] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom August 1998 mit Änderung von Juni 2017.
- [8] Richtlinie 2000/14/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 8.Mai 2000.
- [9] Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Baumaschinen, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Heft 2 – 2004.
- [10] Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Baumaschinen, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Heft 247 – 1998.
- [11] DIN ISO 9613-2 – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien – Februar 1999.
- [12] Urteil des Bundesverwaltungsgerichts BVerwG 7 A 11.11 vom 10. Juli 2012.
- [13] Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990.
- [14] DIN 45691 Geräuschkontingentierung vom Dezember 2006
- [15] Zweiunddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 32. BImSchV– Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29.08.2002.
- [16] Schallemissionen von Betriebstypen und Flächenwidmung, Umweltbundesamt Österreich, 2002
- [17] Planfeststellung B 299 „Mitterteich-Waldsassen-Bundesgrenze“, Unterlage Nr. 8.1d, Schalltechnische Berechnungen, Verlegung bei Waldsassen/ Kondrau Tektur D von 20.05.2020; Obermeyer Planen + Beraten GmbH.
- [18] Planfeststellung B 299 „Mitterteich-Waldsassen-Bundesgrenze“, Unterlage Nr. 8.3d, Schal- und erschütterungstechnische Untersuchung zum Baubetrieb, Verlegung bei Waldsassen/ Kondrau Tektur D von 20.05.2020; Obermeyer Planen + Beraten GmbH.
- [19] Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, Waldsassen „Erweiterung Ehem. Porzellanfabrik“ mit Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan GE und MI „Ehem. Porzellanfabrik Bareuther Werk A“, Teil A Planzeichnung, Stadt Waldsassen, Fassung vom 07.12.2020

- [20] Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, Waldsassen „Erweiterung Ehem. Porzellanfabrik“ mit Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan GE und MI „Ehem. Porzellanfabrik Bareuther Werk A“, Textliche Festsetzungen und Hinweise (Teil B, C), Stadt Waldsassen, Fassung vom 07.12.2020