



STADT
LANDKREIS
REG.BEZIRK

WINDISCHESCHENBACH
NEUSTADT a.d. Waldnaab
OBERPFALZ

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBEPARK WINDISCHESCHENBACH“ TEILGEBIET XV NEUHAUS“

UMWELTBERICHT (§ 2a Abs. 2 BauGB)

MIT BEHANDLUNG DER

NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

FASSUNG VOM 30.07.2007



UMWELTBERICHT

INHALT

1.	METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG, EINFÜHRUNG	3
2.	NATÜRLICHE GRUNDLAGEN	3
3.	UNTERSUCHUNGSRELEVANTE SCHUTZGÜTER UND IHRE FUNKTIONEN (BESTAND)	4
4.	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.	PRÜFUNG VON ALTERNATIVSTANDORTEN	6
6.	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES MIT VERWIRKLICHUNG DES BAUGEBIETES	6
6.1	AUSWIRKUNGEN AUF MAßGEBLICHE SCHUTZGÜTER	6
6.2	BEHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFS-REGELUNG	7
6.2.1	Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen	7
7.	BETRACHTUNG DER 0-VARIANTE	8
8.	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUF DIE UMWELT	8
9.	ZUSAMMENFASSUNG	8



1. METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG, EINFÜHRUNG

An der Staatsstraße 2181 bei Lindenhof ist seit Oktober 1997 das „Sondergebiet – Gewerbepark Windischeschenbach“ rechtskräftig ausgewiesen. Für die beabsichtigte Nutzung konnten jedoch bisher keine Bauwerber oder Investoren gefunden werden, so dass nunmehr die Umwidmung des „Sondergebietes“ in ein „Industriegebiet“ vorgesehen ist.

Da es sich hier um die Änderung eines rechtskräftig ausgewiesenen Baugebietes handelt und von daher Alternativstandorte nicht in Betracht kommen, beschränkt sich die Umweltprüfung auf den Standort des jetzigen „Sondergebietes“.

Im Vorfeld des Änderungsverfahrens wurden als maßgebliche Fachstellen, die Immissionschutz- und die untere Naturschutzbehörde, hinsichtlich umweltrelevanter Sachverhalte kontaktiert ("Scoping"). Die Ergebnisse sind in den nachstehenden Bericht eingeflossen, der die Auswirkung der Änderung von „Sondergebiet“ in „Industriegebiet“ behandelt.

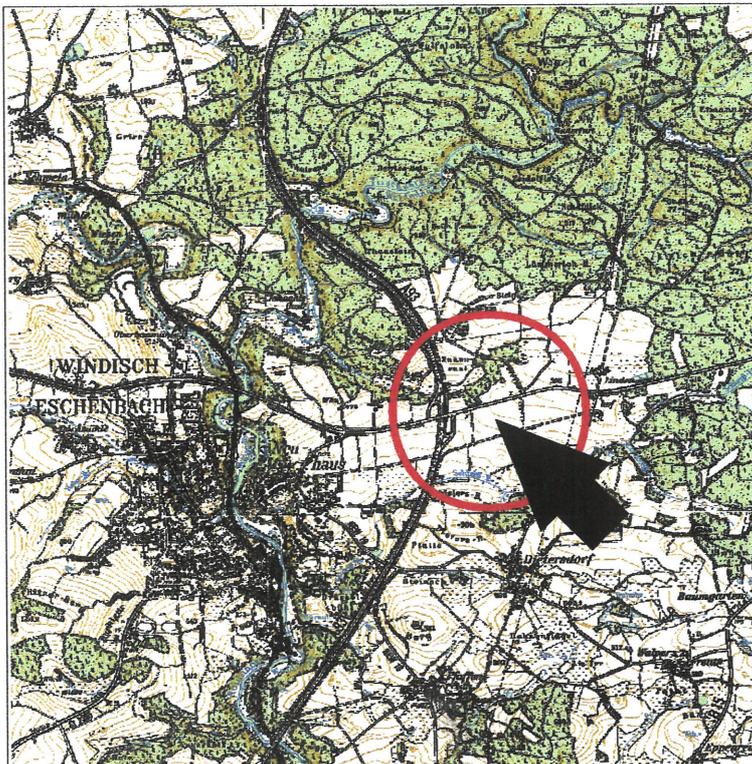
2. NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

Naturraum

Das geplante Industriegebiet befindet sich im Naturraum 401 "Vorderer Oberpfälzer Wald".

Lage

Das Baugebiet liegt östlich von Windischeschenbach, östlich der BAB A 93 und südlich der Staatsstraße 2181 Richtung Tirschenreuth.



Lage des Planungsgebietes
in der TK 25



Geologie/Boden

Die Geologische Karte M = 1 : 500.000 des Bayerischen Geologischen Landesamtes weist für diesen Bereich Granit, mittel- bis grobkörnig, zum Teil porphyrisch aus. Die natürlich vorkommenden Bodentypen, in der Regel Braunerden, sind im Planungsgebiet durch die Ansiedelung von Betrieben auf Teilflächen überbaut.

Nutzung

Soweit die Flächen noch nicht durch Erschließungsmaßnahmen und Betriebe überbaut wurden, werden sie derzeit noch als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt bzw. liegen Teilflächen davon brach.

Entlang der östlichen Grenze des Sondergebietes stockt eine Baumreihe, die teilweise mit Sträucher unterpflanzt ist.

Grundlage für die folgende Betrachtung relevanter Schutzgüter und die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ist jedoch das rechtskräftig ausgewiesene „Sondergebiet“.

Ausgangssituation ist demnach die Nutzung des „Sondergebietes“ als

- Raststätte mit Shop und Tankstelle
- Autowaschcenter
- Motel
- Fastfood - Restaurant
- Gewerbezentrum mit Einkaufspassage
- Gewerbefläche mit Ausstellungsfläche.

Hinzu kommen als weitere Flächennutzungen ein LKW-Parkplatz und ein Parkplatz für das Gewerbezentrum. Für die Rückhaltung unverschmutzten Oberflächenwassers sah die Planung Flächen für die Anlage entsprechender Rückhaltebecken vor.

Zur Einbindung des „Sondergebietes“ in das Landschaftsbild wurde ein eigener Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes erstellt. Darüber hinaus war für jedes Bauvorhaben die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes festgesetzt worden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan weiter festgesetzt sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Baumassenzahl (BMZ) von 6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4.

3. UNTERSUCHUNGSRELEVANTE SCHUTZGÜTER UND IHRE FUNKTIONEN (BESTAND)

Schutzgut Mensch

Über die bereits von der BAB A 93 und die St 2181 ausgehenden Emissionen hinaus ist das Planungsgebiet durch seine Funktionen und dem damit verbundenen Lkw- und Pkw-Verkehr hinsichtlich des Lärmes bereits vorbelastet.

Eine besondere Eignung des Gebietes als Erholungsraum für den Menschen ist nicht gegeben.



Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die betrieblich genutzten Flächen stellen keine Lebensräume für Tiere und Pflanzen dar. Auf den gärtnerisch gestalteten Freiflächen und in der zur Eingrünung festgesetzten Gehölzpflanzung sind weder besondere oder geschützte Arten noch eine hohe Artenvielfalt zu erwarten. Auf Grund der Vorbelastungen ist auch vom Fehlen anspruchsvoller und störungsempfindlicher Arten auszugehen.

Im Geltungsbereich der Planung liegen keine Schutzgebiete oder Schutzgegenstände nach dem BayNatSchG. Ebenso sind keine Flächen in der Biotopkartierung Bayern erfasst bzw. als besonders geschützte Biotope gem. Art. 13d (1) BayNatSchG anzusprechen.

Schutzgüter Boden und Wasser

Bei den Böden ist von Braunerden auszugehen, die aber durch Gebäude und Parkflächen weitgehend überdeckt sind. Ein Verdacht auf Altlasten besteht nicht.

Auf dem Gelände befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Ferner sind hier keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

Schmutzwasser wird zur Kläranlage Windischeschenbach geleitet. Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird über entsprechende Rückhalteeinrichtungen dem Schleißbach zugeführt.

Schutzgut Luft/Klima

Ein hoher Versiegelungsgrad, eine dadurch veränderte Verdunstungsrate sowie ein Aufheizen der Flächen bei Sonneneinstrahlung haben vor Ort ungünstige kleinklimatische Veränderungen zur Folge. Durch den Luftaustausch in einem land- und forstwirtschaftlich genutzten Umfeld und auch durch die umfangreichen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen werden diese Nachteile gemindert und eine großräumige Auswirkung verhindert.

Schutzgut Landschaftsbild

Das „Sondergebiet“ liegt mit einer durchschnittlichen Höhe von 490 m üNN relativ hoch. Die Blickbeziehungen sind jedoch durch die ausgedehnten Waldungen im Norden und Osten sowie Geländeerhebungen und -kuppen über 500 m üNN unmittelbar im Süden und westlich von Windischeschenbach eingeschränkt. Ferner tragen die grünordnerischen Festsetzungen dazu bei, das Planungsgebiet in das Landschaftsbild einzubinden, wodurch Beeinträchtigungen weitgehend vermieden werden können.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden oder im Boden zu erwarten. Auch im Wirkungsfüge mit dem Umland bestehen keine Verbindungen (z.B. Sichtbeziehungen) zu besonderen Kulturgütern.



4. KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Die Bemühungen der Stadt in den letzten zehn Jahren, Investoren zur Errichtung eines Autohofes und eines Gewerbezentrums zu gewinnen, blieben erfolglos. Durch die zwischenzeitliche Ansiedelung eines Fleischerei- und eines kunststoffverarbeitenden Betriebes in der westlichen Hälfte und durch den Kauf der östlichen Hälfte durch einen metallverarbeitenden Betrieb, wird es erforderlich die festgesetzte Nutzungsart für diese Fläche von „Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO in „Industriegebiet“ nach § 9 BauNVO zu ändern.

Die Änderung des Bebauungsplanes zielt folglich darauf ab, die planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht nur für die Ansiedelung von Gewerbe- sondern auch für Industriebetriebe zu schaffen.

Die grundlegenden Festsetzungen des Sondergebietes v.a. hinsichtlich Gestaltung, Eingrünung und Oberflächenentwässerung werden ebenso übernommen wie die GRZ von max. 0,8.

5. PRÜFUNG VON ALTERNATIVSTANDORTEN

Da es sich hier um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, scheidet die Prüfung von Alternativstandorten aus.

6. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES MIT VERWIRKLICHUNG DES BAUGEBIETES

6.1 AUSWIRKUNGEN AUF MAßGEBLICHE SCHUTZGÜTER

Schutzgut Mensch

Durch die Umwidmung des „Sondergebietes“ sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, zumal im Zuge der Einzelgenehmigungsverfahren geprüft wird, ob die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Umweltschutzbestimmungen eingehalten werden und die entsprechenden Genehmigungen gegebenenfalls mit geeigneten Auflagen versehen werden müssen.

In die Bebauungsvorschriften aufgenommen wurde, dass im Umfeld von ca. 100 m um den bereits bestehenden lebensmittelverarbeitenden Betrieb keine Nutzungen zugelassen werden dürfen, die aus hygienischen Gründen und wegen der Emissionen bedenklich sind (z.B. Abfallverwertungsanlagen, Verbrennungsanlagen, etc.)

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei gleicher GRZ und Beibehaltung der grünordnerischen Festsetzungen ist keine Veränderung bezüglich der Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten.



Schutzgüter Boden und Wasser

Auch hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser ergeben sich keine Veränderungen, da die einschlägigen Festsetzungen hinsichtlich der Behandlung von Oberflächen- und Schmutzwasser in die neue Planung übernommen werden.

Schutzgut Luft/Klima

Durch die Einrichtung des Industriegebietes werden die diesbezüglichen Wirkfaktoren Versiegelung sowie Ein- und Durchgrünung nicht verändert, so dass auch hier nachteilige Wirkungen nicht zu erwarten sind.

Schutzgut Landschaftsbild

Wesentlich für des „Industriegebietes“ in das Landschaftsbild sind die grünordnerischen Festsetzungen. Diese wurden von der ursprünglichen Planung übernommen, ebenso wie die Forderung eines Freiflächengestaltungsplanes, so dass nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht gegeben sein werden.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Es sind keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern zu erwarten, weder im Geltungsbereich noch in einem Wirkungsgefüge mit dem Umland. Sollten, wider Erwarten, bei Erdarbeiten besondere Bodenfunde gemacht werden, so ist dies der Denkmalschutzbehörde bekannt zu machen.

6.2 BEHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

Durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist die Stadt Windischeschenbach gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die folgende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs lehnt sich an die Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, erstellt von einer Arbeitsgruppe beim Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Sept. 1999, in der ergänzten Fassung vom Januar 2003) an.

6.2.1 Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist nicht der Bestand der derzeitigen Fläche maßgeblich, sondern der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan für das „Sondergebiet – Gewerbepark Windischeschenbach“. Dieser besondere Umstand erfordert eine nähere Betrachtung der Bebauungspläne in der Gegenüberstellung von maßgeblichen Festsetzungen.

Nicht als Eingriff ist demnach die Umwidmung des bestehenden „Sondergebietes“ in ein „Industriegebiet“ zu bewerten. Mit der bisher festgesetzten GRZ von 0,8 ist das Gebiet bereits dem Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zugeordnet.

Da auch die im „Sondergebiet“ festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen beibehalten werden, ist kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf erforderlich.



7. BETRACHTUNG DER 0-VARIANTE

Bei der **Nullvariante**, also dem Umstand, dass eine Umwidmung in ein „Industriegebiet“ nicht erfolgt, würde das derzeitige „Sondergebiet“ bestehen bleiben. Das Gebiet wird also weiterhin für die Ansiedelung von Gewerbebetrieben bereitgehalten. Die Auswirkung auf relevante Schutzgüter blieben so in etwa gleich.

8. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUF DIE UMWELT

Für die maßgeblichen Schutzgüter sind keine gravierenden Auswirkungen zu erwarten, die eine spezielle Überwachung bzw. ein spezielles Monitoring notwendig erscheinen lassen. Sollten sich hinsichtlich Lärm- Staub- oder Geruchsentwicklung bedenkliche Betriebe ansiedeln, so ist im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren zu prüfen, ob die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Umweltschutzbestimmungen eingehalten werden und die entsprechenden Genehmigungen gegebenenfalls mit geeigneten Auflagen versehen werden müssen. Die für die Auflagen und deren Einhaltung zuständigen Behörden können dann den Gegebenheiten entsprechende Überwachungspläne erstellen.

9. ZUSAMMENFASSUNG

Mit der „Umwidmung des Sondergebietes“ in ein „Industriegebiet“ sind keine außergewöhnlichen Belastungen zu erwarten. Im Hinblick auf den Umweltschutz ist die Art der künftig sich ansiedelnden Betriebe maßgebend, ob eine Belastung eintreten kann. Der Bebauungsplan verweist hierzu auf die gesetzlichen Vorschriften. Eine gesonderte Prüfung erfolgt bei den Einzelbaugenehmigungen.

In der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanz ist das Baugebiet als in sich ausgeglichen zu betrachten, da über das bisherige Maß keine naturschutzfachlich relevanten Eingriffe erfolgen. Weitere Schutzgüter sind nicht in einem Maße betroffen, dass über den üblichen Standard für Boden- und Wasserschutz besondere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu treffen sind.

