



Begründung mit Umweltbericht Satzung vom 30.06.2025

Vorhaben

Projekt-Nr.: 1.26.01
Projekt: 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans
„Tank- und Rastanlage Waidhaus“

Gemeinde:

Markt Waidhaus

MARKT WAIDHAUS
Schulstraße 4 · 92726 Waidhaus
Tel. 0 96 52 / 82 20-0 · Fax 0 96 52 / 82 20 20


Markus Bauriedl
Erster Bürgermeister



Landkreis:

Neustadt an der Waldnaab

Vorhabensträger:

Markt Waidhaus

Entwurfsverfasser:

SRP
Schneider + Partner

Bahnhofstraße 11b
90402 Nürnberg
0911 / 99098-400
www.srp-consult.de


ingenieurbüro
für bauwesen
beratende ingenieure

Am Kehlgraben 76
96317 Kronach
09261 / 6062-0
info@ivs-kronach.de
www.ivs-kronach.de



Begründung mit Umweltbericht Satzung vom 30.06.2025

Vorhaben

Projekt-Nr.: 1.26.01
Projekt: 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans
„Tank- und Rastanlage Waidhaus“

Gemeinde:

Markt Waidhaus

Landkreis:

Neustadt an der Waldnaab

Vorhabensträger:

Markt Waidhaus

Entwurfsverfasser:

SRP
Schneider + Partner

Bahnhofstraße 11b
90402 Nürnberg
0911 / 99098-400
www.srp-consult.de

gmbh ivs
ingenieurbüro
für bauwesen
beratende ingenieure

Am Kehlgraben 76
96317 Kronach
09261 / 6062-0
info@ivs-kronach.de
www.ivs-kronach.de

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE.....	2
1.1. LAGE IM RAUM.....	2
1.2. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	2
1.3. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	3
1.4. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG.....	3
2. ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES – DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS.....	3
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	5
3.1. RAUMPLANUNG, RÄUMLICHE UMGEBUNG	5
3.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern	5
3.1.2. Regionalplan Oberpfalz-Nord.....	6
3.2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	7
3.3. SCHUTZZONEN	9
4. VORHANDENE VERBINDLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN	10
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	10
4.2. INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT	10
4.3. VORHANDENE RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE	11
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET.....	14
5.1 BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	14
5.2. VEGETATION	17
5.3. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISS UND VORHANDENE BEBAUUNG	17
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF.....	17
6.1. FLÄCHENBILANZ	17
6.2. BAULICHES KONZEPT / ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN.....	18
6.2.1 Sondergebiet 1 „Fast-Food-Restaurant“ // Fläche: 2.360 m ² :	18
6.2.2 Sondergebiet 2 „Speditionsbedarf“ // Fläche: 23.990 m ² :	18
6.2.3 Sondergebiet 3 „Zollabfertigung“// Fläche: 10.480 m ² :.....	19
6.2.4 Sondergebiet 4 „Autohof“// Fläche: 15.810 m ² :	20
6.2.5 Begründung der einzelnen Festsetzungen:	22
7. VERKEHRSKONZEPTION.....	29
7.1. ÄUßERE ERSCHLIEßUNG	29
7.2. ANBINDUNG AN DAS STRAßENVERKEHRS- UND RADWEGENETZ	29
7.3. INNERE ERSCHLIEßUNG	30
7.4. ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ	31
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT	32
9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....	33
9.1. ENTWÄSSERUNG.....	33
9.2. VERSORGUNG MIT WASSER, LÖSCHWASSER, STROM, FERNWÄRME, GAS UND TELEFON.....	34
9.3. MÜLLENTSORGUNG.....	36
10. KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	36
11. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	36
11.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE	36
11.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	37
11.2.1. Immissionschutz	37

11.2.1.1 Grundsätze:.....	37
11.2.1.2 Emissionen aus dem Plangebiet:	39
11.2.1.3 Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken:.....	40
11.2.2. <i>Landschafts- und Naturschutz</i>	41
11.2.3. <i>Luftreinhaltung und Klimaschutz</i>	44
12. UMWELTBERICHT GEM. § 2A BAUGB.....	45
1.1. BESCHREIBUNG DES VORHABENS	45
1.1.1. <i>Inhalt und Ziele des Bebauungsplans</i>	46
1.1.2. <i>Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden</i>	46
1.2. DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES, DIE FÜR DEN BAULEITPLAN VON BEDEUTUNG SIND, UND DER ART, WIE DIESE ZIELE UND DIE UMWELTBELANGE BEI DER AUFSTELLUNG DES BAULEITPLANS BERÜCKSICHTIGT WURDEN	46
1.3. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	49
1.3.1. <i>Schutzgut Mensch</i>	49
1.3.2. <i>Gewerbeemissionen</i>	49
1.3.3. <i>Verkehrslärm</i>	50
1.3.4. <i>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</i>	50
1.3.5. <i>Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</i>	50
1.3.6. <i>Schutzgut Landschaft</i>	52
1.3.7. <i>Schutzgut Fläche, Boden</i>	53
1.3.8. <i>Schutzgut Wasser</i>	54
1.3.9. <i>Schutzgut Luft</i>	55
1.3.10. <i>Schutzgut Klima</i>	55
1.4. VORAUSSICHTLICHE ERHEBLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER	55
1.5. ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES.....	56
1.5.1. <i>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</i>	56
1.5.2. <i>Prognose der Auswirkungen der geplanten Vorhaben</i>	56
Bodenschutzklausel.....	57
Umwidmungssperrklausel – Vorrang der Innenentwicklung	57
Klimaschutzklausel	57
1.6. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	58
1.7. AUSGLEICHSMAßNAHMEN.....	59
1.7.1. <i>spezieller Artenschutz</i>	59
1.8. DARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN GEPRÜFTEN ANDERWEITIGEN LÖSUNGSVORSCHLÄGE (PLANUNGSALTERNATIVEN)	59
1.9. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	60
1.10. BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN, DIE BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN AUFGETRETEN SIND.....	61
1.11. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	62
1.12. QUELLEN.....	63
13. ENTWURFSVERFASSER.....	63

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

Der Markt Waidhaus liegt im Osten des Landkreises Neustadt a.d.Waldnaab im Regierungsbezirk Oberpfalz.

Waidhaus gehört zum Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab und liegt in der Planungsregion Oberpfalz-Nord.

Das Gemeindegebiet grenzt an folgende Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften an:

- Gemeinde Rozvadov (Tschechische Republik)
- Markt Eslarn, Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab
- Stadt Pleystein, Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab
- Gemeinde Georgenberg, Verwaltungsgemeinschaft Pleystein, Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab

Der Markt Waidhaus ist im Regionalplan der Planungsregion Oberpfalz-Nord als Grundzentrum eingestuft.

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 37,32 km² und hat Stand 31.12.2023 2.139 Einwohner.

Folgende 19 Ortslagen gehören zum Gemeindegebiet:

- Hauptort Waidhaus
- die Dörfer Frankenreuth, Hagendorf, Pfrentsch, Reichenau, Reinhardsrieth
- die Weiler Birklohe, Grafenau, Ödkührieth, Pfälzerhof, Zieglhütte
- die Einzelnen Berghaus, Heilinghaus, Hörlmühle, Kühmühle, Marxmühle, Naglerhof, Oberströbl, Papiermühle

1.2. Überörtliche Verkehrsanbindung

Die Autobahn A 6 durchläuft das Gemeindegebiet in Ost-West-Richtung. Die Anbindung erfolgt über die Anschlussstelle 76 Waidhaus, wodurch das Gemeindegebiet sehr gut angebunden ist. An der östlichen Gemeindegrenze befindet sich die Staatsgrenze der Bundesrepublik Deutschland mit dem Grenzübergang Waidhaus/Rozvadov.

Die Staatsstraße St 2154 durchquert das Gemeindegebiet von Georgenberg im Norden kommend nach Eslarn im Süden und stellt die Hauptverbindungsstraße in die Nachbargemeinden dar. Weiterhin ist die Straßenverbindung nach Rozvadov im Osten als St 2154 gewidmet.

Nach Westen ist die Kreisstraße NEW 50 in Richtung Pleystein bedeutsam.

Die Gemeinde ist nicht an das Schienenverkehrsnetz angeschlossen.

1.3. Bevölkerungsentwicklung

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung			Einwohner je km ²	Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung 31.12.2022 gegenüber ... in %				insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
							Anzahl	%
01.12.1840	1 886	13,5	51	2013	2 224	- 21	- 0,9	
01.12.1871	2 043	4,7	55	2014	2 218	- 6	- 0,3	
01.12.1900	2 331	- 8,2	63	2015	2 214	- 4	- 0,2	
16.06.1925	2 426	- 11,8	66	2016	2 211	- 3	- 0,1	
17.05.1939	2 168	- 1,3	59	2017	2 199	- 12	- 0,5	
13.09.1950	3 286	- 34,9	89	2018	2 198	- 1	- 0,0	
06.06.1961	2 751	- 22,2	74	2019	2 180	- 18	- 0,8	
27.05.1970	2 592	- 17,4	70	2020	2 192	12	0,6	
25.05.1987	2 413	- 11,3	65	2021	2 188	- 4	- 0,2	
09.05.2011	2 289	- 6,5	62	2022	2 140	- 48	- 2,2	

¹⁾ Einschließlich bestandsrelevanter Korrekturen.

Quelle: LfSt. Bayern.

Die offizielle Bevölkerungsprognose für die Gemeinde geht für das Jahr 2033 von einem leichten Rückgang auf 2.080 Einwohner aus.

Die Bevölkerungsdichte innerhalb des Gebietes der Gemeinde liegt bei 57 Einwohnern pro Quadratkilometer (Stichtag 31.Dezember 2023).

Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab (31.12.2023): 68 EW/km²

Regierungsbezirk Oberpfalz (31.12.2023): 118 EW/km²

Freistaat Bayern (31.12.2023): 190 EW/km²

1.4. Wirtschaftliche Entwicklung

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni ²⁾					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Beschäftigte am Arbeitsort	735	771	846	847	919	1 045
davon männlich	418	431	478	490	544	626
weiblich	317	340	368	357	375	419
darunter ¹⁾ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	6	6	6	5	5	5
Produzierendes Gewerbe	354	380	430	415	454	536
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	164	182	198	221	248	288
Unternehmensdienstleister	18	12	13	12	15	14
Öffentliche und private Dienstleister	193	191	199	194	197	202
Beschäftigte am Wohnort	853	890	886	856	852	854

¹⁾ Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

²⁾ Die Bundesagentur für Arbeit führte im Dezember 2023 eine partielle Revision durch. Die revidierten Daten sind in der Tabelle noch nicht enthalten.

Quelle: LfSt. Bayern.

Die Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes in der Gemeinde ist zunehmend. Ein Rückgang der Arbeitslosenzahlen von 45 (2015) auf 40 (2022) ist festzustellen.

2. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes – Durchführung des Verfahrens

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für deren Änderung (§ 1 Abs. 8 BauGB).

Der Markt Waidhaus hat im Bereich südlich der BAB A 6 einen qualifizierten Bebauungsplan für das Gebiet „Tank – und Rastanlage Waidhaus“ aufgestellt. Dieser wurde am 29.10.1997 rechtskräftig. Es handelte sich um einen Bebauungsplan, der deutliche Anleihen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erkennen lässt, was die zulässigen Nutzungen angeht. Der Bebauungsplan setzte eine Reihe von Sondergebieten gem. § 11 BauNVO fest, die hinsichtlich ihrer Konkretisierung einen sehr engen Rahmen aufweisen und sich insgesamt zu einem städtebaulich sinnvollen Konzept zusammenfügen. Hinter dem planerischen Konzept standen seinerzeit neben den städtebaulichen Zielen der Gemeinde auch die Überlegungen eines Projektentwicklers.

Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 08.06.2000 rechtskräftig.

Am 30.07.2004 trat die 2. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft. Im Zuge dieser zweiten Änderung wurde der Beschluss der Bundesregierung umgesetzt, dass in Waidhaus ein Binnenzollamt für außereuropäische Ein- und Ausfahrten angesiedelt wird. Für diese bauliche Nutzung mussten die Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert werden. Dies war insofern erforderlich, da die Tschechische Republik am 01.05.2004 der Europäischen Union beitrug und damit verbunden die Zollbehörden an den Grenzübergängen Waidhaus aufgelöst wurden.

Das Binnenzollamt soll nunmehr innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes verlegt werden. Der neue Standort lässt diese Art der baulichen Nutzung allerdings nicht zu.

Der Hauptgrund für die Verlegung des Standortes ist der Platzmangel bei der Abfertigung auf dem gegenwärtigen Grundstück. In der Folge ist nicht nur das gesamte Baugebiet von dem ruhenden Schwerlastverkehr erheblich betroffen. In Spitzenzeiten findet auch ein Rückstau auf die überörtlichen Verkehrswege St 2154 und BAB A 6 statt. Zudem sind von dem ruhenden Verkehr auch die umliegenden Ortsteile der Gemeinden Waidhaus und Eslarn betroffen. Dieser Umstand muss einer nachhaltigen Konfliktbewältigung zugeführt werden.

Daher wird die Zufahrtssituation für das Binnenzollamt geändert, wofür der Bebauungsplan auch erweitert werden muss. Bei der Erweiterung des Geltungsbereiches wird die neu geplante Zufahrt für das Binnenzollamt ebenso berücksichtigt, wie der deutliche Ausbau der Flächen für den ruhenden (Schwerlast-)Verkehr.

Die Neuordnung und Erweiterung des nur teilweise umgesetzten Änderungsbebauungsplanes aus 2004 ist nach Auffassung der Gemeinde im Ergebnis städtebaulich erforderlich.

Für die weiteren Flächen innerhalb des Plangebietes besteht ein konkretes Umsetzungsinteresse der Grundstückseigentümer. Entsprechende Flächenkonzepte liegen vor, es fanden im Zuge der Planaufstellung Abstimmungen statt.

Die Fläche für das Binnenzollamt wurde durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben bereits erworben. Eine zeitnahe Umsetzung wird von behördlicher Seite angestrebt.

Art des Verfahrens:

Ein vorhabenbezogenes Verfahren gem. § 12 BauGB ist nicht möglich, da es sich nicht um ein konkret abzugrenztes Vorhaben handelt.

Voraussetzungen für die Anwendung eines vereinfachten Verfahrens liegen nicht vor, da Grundzüge der Planung berührt werden.

Städtebauliche Ziele:

Mit vorliegender Bebauungsplanänderung verfolgt die Gemeinde vordringlich folgende städtebaulichen Planungsziele:

- Die Voraussetzungen für die Nutzung des neuen Zollstandortes werden geschaffen.
- Die innere verkehrliche Erschließung wird im Hinblick auf den Zollstandort optimiert.
- Zusätzliche Flächen für den (ruhenden) Schwerlastverkehr werden geschaffen.
- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke werden überarbeitet.

- Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung, räumliche Umgebung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

3.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Den Bewertungsmaßstab mit Zielen (Z) und Grundsätzen (G) stellt das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023 dar:

1.1.2 (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Der Bereich Waidhaus gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern zu den ländlichen Räumen mit besonderem Handlungsbedarf.

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 (LEP Punkt 2.2.4).

Die Gemeinde ist in Anhang 5 der besonders strukturschwachen Gemeinden aufgeführt.

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms vom 1. Juni 2023 hat an die Grundsätze der nachhaltigen Siedlungsentwicklung konkretisiert.

3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

3.1.2 (G) Zur nachhaltigen Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Mobilitätsansprüchen der Bevölkerung sowie neuen Mobilitätsformen sollen regionale oder interkommunale abgestimmte Mobilitätskonzepte erstellt werden.

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

3.1.3 (G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

(Z) In der Regionalplanung sind geeignete siedlungsnaher Freiflächen als Trenngrün festzulegen, um das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungsbereiche und das Entstehen ungliederter Siedlungsstrukturen zu verhindern.

In der Gesamtschau ist festzustellen, dass den Grundsätzen entsprochen wird. Es handelt sich bei dem Änderungsbereich um den beplanten Innenbereich gem. § 30 Abs. 1 BauGB. Die Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur sind bereits hergestellt (sh. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 12, 14 BauGB). Durch das Umplanen im Bestand wird eine nachhaltige, auf Innenentwicklung ausgerichtete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Die geplante Erweiterung des Bebauungsplanes umfasst eine Umfahrung und Parkflächen. Die Umfahrung ist bereits als landwirtschaftlicher Weg (öFW) und Feuerwehrezufahrt vorhanden und liegt direkt an der Grundstücksgrenze der BAB A 6, die Freihaltung gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume steht dieser Erweiterung nicht entgegen.

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

Diesem Ziel der Raumordnung entspricht die Planung in einem hohen Maße, da es sich um die Neuordnung eines Gebietes mit bestehendem Baurecht (§ 30 Abs. 1 BauGB) handelt. Es handelt sich zudem um eine Potentialfläche des wirksamen Flächennutzungsplanes, welche aktiviert wird.

Das Anbindegebot (Ziel 3.3 LEP) wird vorliegend beachtet, es handelt sich nicht um eine überorganische städtebauliche Entwicklung und auch nicht um eine Neuplanung.

4.1.1 (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. Die Planung dient der Verwirklichung dieses Ziels.

4.1.2 (G) Die Einbindung Bayerns in das internationale und nationale Verkehrswegenetz soll bedarfsgerecht verbessert werden. Die mit der Planung einhergehende Erhöhung der Leistungsfähigkeit trägt zur Verwirklichung dieses Grundsatzes bei.

4.4 (G) Das Radwegenetz soll erhalten sowie unter Einbeziehung vorhandener Verkehrsinfrastruktur bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt werden. Der Ausbau des Radwegenetzes wird durch die Planung mittelbar gefördert.

5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

5.3.1 Lage im Raum

(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden Betriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 S 1 BauNVO ausgeschlossen.

5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

(Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Mit den Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes kann die Entstehung einer überörtlich raumbedeutsamen Einzelhandelsagglomeration nach Auffassung der Gemeinde sachgerecht ausgeschlossen werden.

3.1.2. Regionalplan Oberpfalz-Nord

In dem Regionalplan für die Planungsregion Oberpfalz-Nord ist Waidhaus als Grundzentrum eingestuft.

A 4.3.1 (G): Die Grundzentren sollen in ihren Versorgungsfunktionen gesichert und weiterentwickelt werden. Dazu sollen sie eng mit den Gemeinden ihres Nahbereichs kooperieren.

In Karte 3 „Landschaft und Erholung“ mit Stand: 15. Dezember 2009, wird für den Bereich südlich der BAB A 6 in Waidhaus als landschaftspflegerische Maßnahme „Flurdurchgrünung“ vermerkt. Diese Vorgabe wird im Zuge der Grünordnung aufgegriffen und berücksichtigt.

Im Oberpfälzer Wald soll durch die Bewahrung und Schaffung von Ausgleichsflächen und die Sicherung naturnaher Ursprungsbereiche von Fließgewässern auf eine ökologische

Stabilisierung und eine stärkere Gliederung der Landschaft hingewirkt werden. Gemäß Begründung zur genannten Festsetzung ist in diesem Zusammenhang im Bereich Waidhaus eine stärkere Flurdurchgrünung notwendig. Bei allen landschaftsverändernden Maßnahmen muss darauf geachtet werden, dass landschaftsgliedernde Elemente gesichert und, falls erforderlich, neu geschaffen werden.

B IV 6.1 (G) Die Lagevorteile der Region an der Verbindungsstelle zu Osteuropa sollen insbesondere für die Weiterentwicklung von Logistik und Transportdienstleistungen an verkehrlich geeigneten Stellen genutzt werden.

In der Begründung zu dem Grundsatz Verkehrsinfrastruktur heißt es, dass Logistikbetriebe in starkem Maße abhängig von Standorten mit günstiger Verkehrsinfrastruktur sind. Durch ihre Lage an der Verbindungsstelle zu den mittel- und osteuropäischen Märkten, der guten Anbindung an das deutsche Bundesautobahnnetz sowie der noch ausreichenden Flächenverfügbarkeit bietet die Region Oberpfalz-Nord sehr gute Voraussetzungen zur Stärkung der Logistik- und Transportdienstleistungswirtschaft. Insbesondere das Autobahnkreuz A 93/A 6, der Grenzstandort Waidhaus und der Bahn-Container-Terminal Wiesau besitzen auch überregional bedeutsames Potenzial für Lagerungs-, Verteilungs- und Transportbetriebe. Diese Potenziale gilt es in der Zukunft vermehrt zu nutzen und durch die Weiterentwicklung der infrastrukturellen Voraussetzungen zu stärken.

Die Umstrukturierung der Baugebiete im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung trägt diesen Überlegungen in hohem Maße Rechnung, zum einen durch die nachhaltige Sicherung des Zollstandortes, zum anderen auch durch die Sicherung und Erweiterung der Zulässigkeit baulicher Nutzungen, die auf das Speditionsgewerbe und die Logistik abgestimmt sind.

Die nachfolgenden Grundsätze B IX 5.1-5.3 werden durch die nachrichtliche Übernahme der Planung eines Geh- und Radweges von Waidhaus nach Pfrentsch entlang der St 2154 "Eslarn - Waidhaus" berücksichtigt:

Zur Stärkung des Alltagsradverkehrs soll das Radwegenetz weiter ausgebaut werden. Schwerpunkte liegen dabei in den innerstädtischen Bereichen, sowie insbesondere im Umland der Oberzentren und der Mittelzentren. Darüber hinaus sollen zwischen nahegelegenen Orten mit starken Pendlerverflechtungen die Radwegeverbindungen ebenfalls verbessert werden.

In touristisch genutzten Gebieten der Region soll das Radwanderwegenetz erweitert und im Zustand verbessert werden. Vor allem im Fernradwanderwegenetz sollen Lücken geschlossen und Mängel im Ausbauzustand beseitigt werden.

Die Radwanderwege sollen möglichst sinnvoll und zweckmäßig an Haltestellen von öffentlichen Verkehrsmitteln angeschlossen werden.

Beim Ausbau des Radwegenetzes soll darauf hingewirkt werden, dass vorhandene land- und forstwirtschaftliche Wege in Absprache mit den Eigentümern und Bewirtschaftern ausgebaut und genutzt werden.

3.2. Nachrichtliche Übernahmen

Die in der Zeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, Vermessung udglm.) sowie der konfliktfreien Umsetzung der Planung.

Mittels den Darstellungsmöglichkeiten der PPlanZV 90 wurde die Planung eines Geh- und Radweges von Waidhaus nach Pfrentsch entlang der St 2154 "Eslarn - Waidhaus" in der Bebauungsplanänderung dargestellt. Es handelt sich dabei um eine nachrichtliche Übernahme.

Denkmalschutz:

Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes und im weiteren Umgriff befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Gemäß dem Denkmalschutzgesetz ist folgendes zu beachten:

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG): Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Auflagen der Autobahn-GmbH des Bundes:

- Längs der Autobahn dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m – Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Umfasst sind hiervon jegliche damit in Zusammenhang stehenden Anlagen über der Erdgleiche (z. B. Masten etc.). Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs. Die Errichtung der Parkplätze innerhalb der 40 m – Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG hat prinzipiell in Erdgleiche zu erfolgen. Die Errichtung von baulichen Anlagen im Zusammenhang mit den Parkplätzen, die über die Erdgleiche hinaus gehen – z. B. Ladesäulen, Beleuchtungsanlagen, Überdachungen –, sind innerhalb der 40 m – Anbauverbotszone nicht zulässig.

Bezüglich der mit einem Pflanzgebot oder auch als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche innerhalb der 40 m – Anbauverbotszone ist auch hier klar zu regeln, dass auch keine (baulichen) Anlagen errichtet werden dürfen, die den Vorschriften des § 9 Abs. 1 FStrG zuwiderlaufen.

- Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Punkt 1.3.3. der "Zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des B-Planes" sind entsprechend zu korrigieren. Dort ist noch angeführt, dass das Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger herzustellen ist.

- Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) im Bereich der Anbauverbots- und Beschränkungszonen bedürfen der Genehmigung/Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

- Die Errichtung von Werbeanlagen ist nach § 9 Abs. 1 und 6 FStrG oder § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 FStrG zu beurteilen und bedarf, auch bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten, der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit auf der Bundesautobahn nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf §§ 33, 46 StVO wird verwiesen.

Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Eine Genehmigungsfreistellung über den Bebauungsplan ist ausgeschlossen.

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

- Geplante Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB ausgeschlossen wird.
- Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. unter § 9 FStrG bedarf einer konkreten Prüfung im Einzelfall.
- Die Erschließung für Bau und Unterhalt des Vorhabens hat ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz zu erfolgen. Sonderabfahrten von der Bundesautobahn sind grundsätzlich nicht möglich. Eine Erschließung über die BAB A6 zum Baugrundstück ist nicht zulässig.
- Bepflanzungen zur Seite der BAB A6 hin, sind regelmäßig zurückzuschneiden, soweit Zuwegungen beeinträchtigt werden könnten.
- Es ist für den Betriebsdienst ein 5m breiter Anwandweg zur Seite hin der BAB A6 freizuhalten.
- Oberflächen- und sonstiges Abwasser darf nicht der Entwässerung der BAB A6 zugeführt werden.
- Auf die vom Verkehr und Unterhalt der BAB A6 ausgehenden und auf das Planungsgebiet ev. einwirkenden Emissionen wird hingewiesen. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht werden.
- Evtl. Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB A6 nicht geblendet werden können.
- Durch den Bau, das Bestehen sowie die Nutzung und Unterhaltung des Bauvorhabens darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.

3.3. Schutzzonen

Bauverbotszone der Staatsstraße St 2154:

Innerhalb der Bauverbotszone der St 2154 (20 Meter vom Fahrbahnrand, gemäß Art. 23 BayWG) dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden.

Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringeren Umfangs.

Dies berücksichtigt die festgesetzte Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO.

Die im Zuge der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes festgesetzten Verkehrsflächen mit allen erforderlichen Teileinrichtungen sind zulässig.

Es sind innerhalb der Bauverbotszone nur höhengleiche Wege und Stellplätze vorgesehen. In dem Bereich verlaufen bereits Verkehrswege und eine Feuerwehrumfahrung. Diese Strukturen werden entsprechend baulich ertüchtigt. Diese Planung dient insbesondere dazu, Rückstau auf die St 2154 durch Schwerlastverkehr durch ein vergrößertes Angebot an Parkraum im Plangebiet zu vermeiden.

Die Planungen für den Geh- und Radweg werden dabei berücksichtigt.

Bauverbotszone der Bundesautobahn A 6:

Innerhalb der Bauverbotszone der BAB A 6 (40 Meter vom Fahrbahnrand, gemäß § 9 Abs. 1 FStrG) dürfen keine Hochbauten errichtet oder Abgrabungen bzw. Auffüllungen größeren Umfangs durchgeführt werden. Dies berücksichtigt die festgesetzte Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO.

Die im Zuge der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes festgesetzten Verkehrsflächen mit allen erforderlichen Teileinrichtungen sind zulässig.

Es sind innerhalb der Bauverbotszone nur höhengleiche Wege und Stellplätze vorgesehen. In dem Bereich verläuft bereits ein öffentlicher Feld- und Waldweg. Dieser wird baulich für den Schwerlastverkehr ertüchtigt. Diese Planung dient insbesondere dazu, Rückstau auf die BAB A 6 durch Schwerlastverkehr durch ein vergrößertes Angebot an Parkraum im Plangebiet zu vermeiden.

Es ist erforderlich, Einfriedungen auch im 40-Meter-Bereich zuzulassen, um die Funktionsfähigkeit der Planung zu gewährleisten. Die Abgrenzung zwischen Baugebiet und öffentlicher Verkehrsfläche muss erfolgen, ansonsten ist ein ungeordnetes Parken unvermeidbar und städtebauliche Konflikte sind anzunehmen.

Baubeschränkungszone der Bundesautobahn A 6 nach § 9 Abs. 2 FStrG

Bauliche Anlagen, die innerhalb der Baubeschränkungszone errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, bedürfen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben im Bereich der Anbauverbotszonen bedürfen der Genehmigung/Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

4. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelbar i.S.d. § 8 Abs. 2 BauGB. Ein Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Fläche als Sondergebiet Tank- und Rastanlage Waidhaus dargestellt (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

4.2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Die frühere Tourismusgemeinschaft Naturparkland Oberpfälzer Wald (bekannt auch als "Die Elf Freunde") haben sich zu einer ILE Naturparkland zusammengeschlossen.

Die beteiligten Kommunen:

Eslarn, Floß, Flossenbürg, Georgenberg, Leuchtenberg, Moosbach, Pleystein, Tännesberg, Vohenstrauß, Waidhaus und Waldthurn.

Dadurch, dass es sich nicht um neue Siedlungsflächen handelt, ist kein weiterer Abstimmungsbedarf über § 2 Abs. 2 BauGB hinaus geboten.

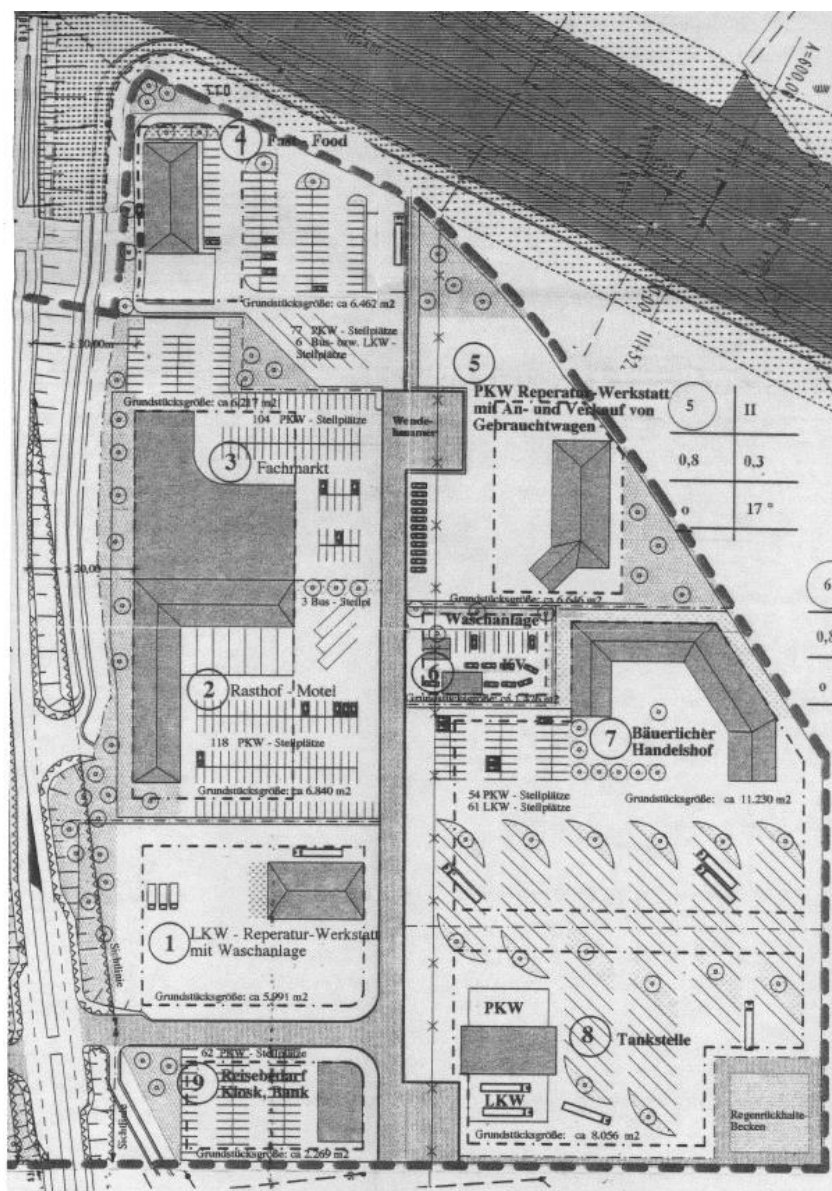
Das Plangebiet liegt außerhalb des im ISEK Waidhaus 2030 festgelegten Sanierungsgebietes im Ortskern. Das ISEK wird aktuell u.a. mit dem Schwerpunkt „Vorrang der Innenentwicklung“ und „Klimaanpassung/Klimaschutz“ fortgeschrieben.

Aus förderrechtlicher Sicht wird seitens der Regierung der Oberpfalz darauf hingewiesen, dass für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln die Gemeinde gegenüber der Bewilligungsstelle ggf. nachweisen muss, dass neue Projekte den Einzelhandelsstandort Innenstadt und die entsprechenden Ziele der Sanierung nicht beeinträchtigen.

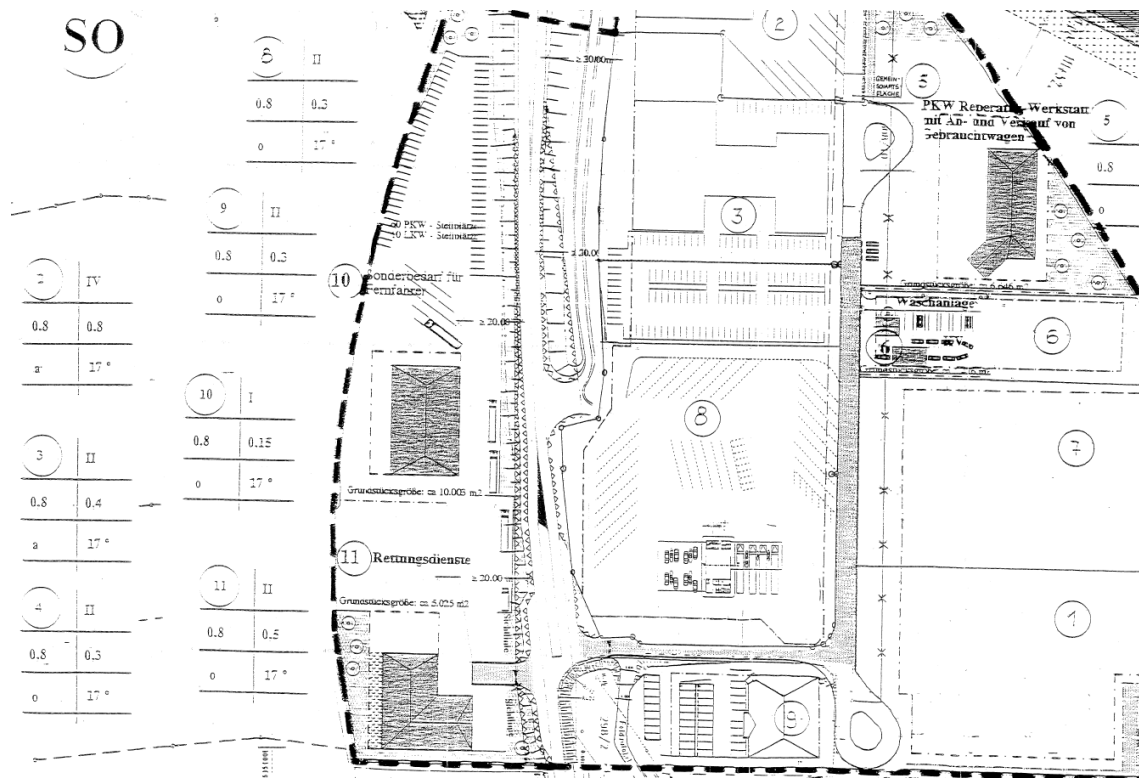
Die Marktgemeinde Waidhaus profitiert von einem erhöhten Fördersatz der Förderinitiative „Innen statt Außen“ im Rahmen des Bayerischen Städtebauförderungsprogramms. Fördervoraussetzung für dieses Sonderprogramm ist die Selbstbindung des Marktes (Selbstbindungsbeschluss des Stadtrats v. 12.12.2022), vorrangig auf die Innenentwicklung zu setzen.

4.3. Vorhandene rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Markt Waidhaus hat im Bereich südlich der BAB A 6 einen qualifizierten Bebauungsplan für das Gebiet „Tank – und Rastanlage Waidhaus“ aufgestellt. Dieser wurde am 29.10.1997 rechtskräftig. Es handelte sich um einen Bebauungsplan, der deutliche Anleihen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erkennen lässt, was die zulässigen Nutzungen angeht. Der Bebauungsplan setzte eine Reihe von Sondergebieten gem. § 11 BauNVO fest, die hinsichtlich ihrer Konkretisierung einen sehr engen Rahmen aufweisen und sich insgesamt zu einem städtebaulichen sinnvollen Konzept zusammenfügen. Hinter dem planerischen Konzept standen seinerzeit neben den städtebaulichen Zielen der Gemeinde auch die Überlegungen eines Projektentwicklers.

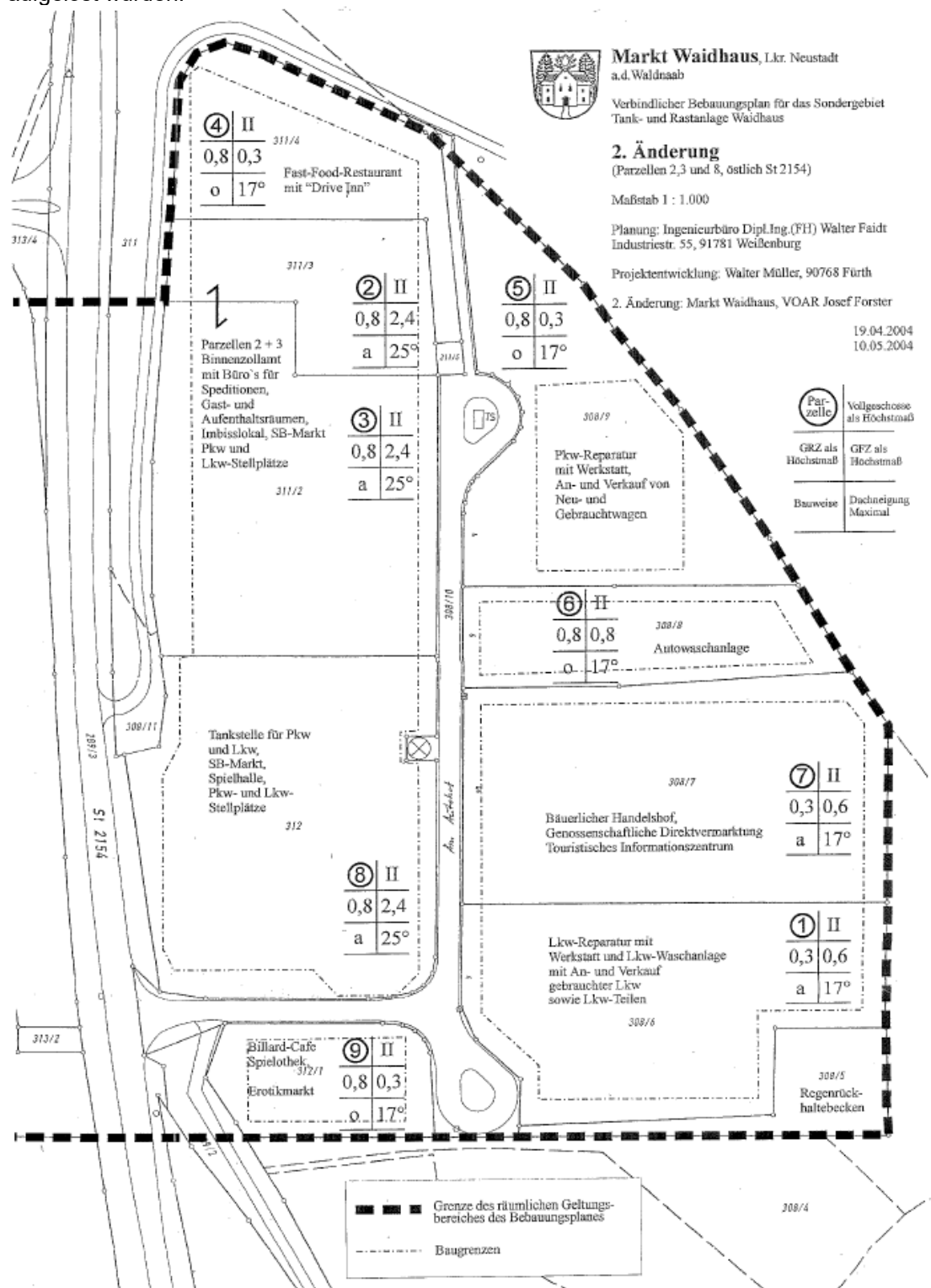


Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 08.06.2000 rechtskräftig.



Am 30.07.2004 trat die 2. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft. Im Zuge dieser zweiten Änderung wurde der Beschluss der Bundesregierung umgesetzt, dass in Waidhaus ein Binnenzollamt für außereuropäische Ein- und Ausfahrten angesiedelt wird. Für diese bauliche Nutzung mussten die Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert werden.

Dies war insofern erforderlich, da die Tschechische Republik am 01.05.2004 der Europäischen Union beitrat und damit verbunden die Zollbehörden an den Grenzübergängen Waidhaus aufgelöst wurden.



Mit Inkrafttreten der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Tank- und Rastanlage Waidhaus" des Marktes Waidhaus treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Tank- und Rastanlage Waidhaus" aus dem Jahr 2004 außer Kraft.

Auf die Berücksichtigung der außer Kraft tretenden Festsetzungen wird in Punkt 6.2 der Begründung näher eingegangen.

Bauplanungsrechtliche Konfliktsituationen ergeben sich somit aus der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht, bauplanungsrechtliche Konfliktsituationen hinsichtlich etwaig sich widersprechender Festsetzungen werden durch diese klarstellende Festsetzung abschließend aufgelöst.

Die Erweiterung umfasst einen öffentlichen Feld- und Waldweg und somit den planungsrechtlichen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Beschreibung der Schutzgüter und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet liegt im Süden von Waidhaus an der St 2154 auf Höhe der Anschlussstelle Waidhaus der BAB A 6.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Westen durch den befestigten Fahrbahnrand der St 2154
- Im Norden durch das Grundstück der BAB A 6
- Im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

Es handelt sich um bestehende Baugebiete. Die Erschließungsstraße „Am Autohof“ ist hergestellt, ebenso die Umfahrung im Westen und Norden. Das Regenrückhaltebecken im Südosten ist Bestand, ebenfalls die weiteren Versorgungsanlagen.

Die Fl.-Nrn. 308/8, 308/9, 311/2, 311/3, 312 der Gemarkung Waidhaus werden im Sinne des Bebauungsplanes genutzt. Die Fl.-Nrn. 308/6, 308/7, 311/4 und 312/1 der Gemarkung Waidhaus werden gegenwärtig nicht oder mindergenutzt.

Westlich der geplanten Umfahrung handelt es sich um eine relativ steile Böschung, die mit Gehölzen bewachsen ist. In diesem Bereich ist ein Geh- und Radweg geplant, unabhängig von der rechtskräftigen bzw. der vorliegenden Bauleitplanung.

Es handelt sich bei den unbebauten Grundstücken um Grünland, bzw. Ackergrünland.

Im Norden von Fl.-Nr. 312/1 der Gemarkung Waidhaus ist Gehölzbestand vorhanden, ebenso im östlichen Bereich von 308/7 der Gemarkung Waidhaus.

Das Gelände liegt im Bereich des Böschungsfußes zur St 2154 auf einer Höhe von ca. 514 Metern ü.NN. Das Gelände fällt nach Süden und Südosten auf ca. 502 Metern ü.NN. ab Die Exposition ist demnach Süd/Südost.

Die St 2154 liegt im Bereich der Brücke über die BAB A6 auf ca. 520 Meter ü.NN und fällt ebenfalls in Richtung Süden ab.



Im Plangebiet befinden sich keine fließenden oder stehenden Gewässer, keine Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete oder sonstige wasserwirtschaftliche Vorrangflächen. Über Grundwasserverhältnisse ist nichts bekannt, allerdings ist ob der Topographie nicht mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser dem jeweiligen Bauherrn obliegt. Daher wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

Nach DIN 1986 – 100 ist der Überflutungsnachweis als Differenz zwischen den Regenwassermengen aus dem 30-jährigen und dem 2-jährigen Regenereignis zu führen und als zurückhaltende Regenwassermenge in den Freiflächen des Grundstücks ohne Gefährdung für den Menschen oder Sachgüter darzustellen. Dies gilt ab einer Grundstücksfläche von 800 m².

Hinsichtlich möglicher Gefährdungslagen durch Starkregen in Verbindung mit Sturzfluten wird auf die Beachtung der Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ hingewiesen.

Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des Bayerischen Landesamtes für Umwelt stellt die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straße „Am Autohof“ als potentiellen Fließweg mit mäßigem Abfluss dar.

Die Bereiche des Regenrückhaltebeckens sind naturgemäß als Aufstaubereich gekennzeichnet.

Nachfolgende Informationen sind kleinmaßstäbigen und öffentlich zugänglichen Informationsquellen entnommen und ersetzen keine Boden- und Baugrunduntersuchung.

Das Gebiet liegt im Naturraum des Vorderen Oberpfälzer Waldes (401). Geologisch datiert der Untergrund aus dem Karbon bis Perm.

Die geologische Karte (dGK25) weist im beplanten Bereich feinkörnige variszische Granite aus, im Südosten auch pleistozäne Fließerden. Die Fließerden bestehen aus Lehm, der sandig und oft lagenweise auch steinig bis blockig ist.

In den Granitbereichen ist der Baugrundtyp: Harte Festgesteine, magmatisch, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert. Die mittlere Tragfähigkeit ist grundsätzlich hoch bis sehr hoch, teils mittel.

Allgemeiner Baugrundhinweis: In ungestörtem und unverwittertem Zustand guter Baugrund, wechselnd mächtige Verwitterungszone, oft mit Blöcken oder Festgestein, z. T. Setzungsunterschiede möglich (qu wechselnd, unverwittert bis über 50 MPa, stark verwittert bis unter 1,25 MPa)

Im Bereich der Fließerden ist der Baugrundtyp: Bindige, gemischtkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert, teils Sand und Kies. Die mittlere Tragfähigkeit ist grundsätzlich mittel, teils hoch.

Allgemeiner Baugrundhinweis: oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar.

Die Übersichtsbodenkarte (UBK25) zeigt folgende Ergebnisse:

- vorherrschend Pseudogley und Gley-Pseudogley, gering verbreitet Gley aus (Kryo-) Grussand (Granit oder Gneis)

Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Plangebietes in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV zu beachten.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. §§ 6-8 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche >3.000 m² eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen (§ 4 Abs. 5 BBodSchV).

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt. Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Im Altlastenkataster sind nur Flächen erfasst, für die entweder bereits (orientierende) Bodenuntersuchungen durchgeführt worden sind oder für die dem Landratsamt sonstige sachliche Hinweise zu möglichen Verunreinigungen vorliegen. Es kann insofern kein Rückschluss auf die tatsächliche Altlastenfreiheit des Planungsbereiches gezogen werden kann.

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasser-Verunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen. „Historische Zeugnisse des Bergbaus“ haben eine denkmalpflegerische Relevanz und deren Denkmaleigenschaft ist nach deren Auffinden vorrangig zu prüfen.

5.2. Vegetation

Es handelt sich bei den unbebauten Grundstücken um Grünland, bzw. Ackergrünland. Im Norden von Fl.-Nr. 312/1 der Gemarkung Waidhaus ist Gehölzbestand vorhanden, ebenso im östlichen Bereich von 308/7 der Gemarkung Waidhaus.

5.3. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Waidhaus:

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
289/2	TF, öffentlicher Feld- und Waldweg	289/3	TF, St 2154
308/5	bestehendes RRB	308/6	
308/7		308/8	
308/9		308/10	Straße „Am Autohof“
311	TF, öffentlicher Feld- und Waldweg	311/2	
311/3		311/4	
311/5		312	
312/1			

Die Straßengrundstücke, das Regenrückhaltebecken und die öffentlichen Feld- und Waldwege befinden sich in Gemeindebesitz. Die St 2154 befindet sich in Besitz des Freistaates Bayern. Die Fl.-Nrn. 308/8 und 308/9 der Gemarkung Waidhaus befinden sich in Besitz der öffentlichen Hand, hier ist das Binnenzollamt vorgesehen. Die weiteren Flächen befinden sich in Privatbesitz, mit der Planung besteht Einverständnis.

Im Geltungsbereich befindet sich Gebäudebestand. Ein Abbruch ist keine Voraussetzung für den planerischen Vollzug. Im Zuge des Neubaus des Binnenzollamtes wird der Bestand auf Fl.-Nrn. 308/8 und 308/9 der Gemarkung Waidhaus allerdings abgebrochen.

Vorhandene Katasterfestpunkte sollten vor Beginn der Baumaßnahmen durch das Vermessungsamt gesichert werden.

Grundstückseigentümer haben einen Rechtsanspruch darauf, dass Grenzzeichen, die im Zuge von Baumaßnahmen verändert oder zerstört worden sind, auf Kosten des Verursachers wiederhergestellt werden. Es wird deshalb empfohlen, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen beim ADBV ein Antrag auf Wiederherstellung solcher Grenzzeichen gestellt wird.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Sondergebiet SO 1 „Fast-Food-Restaurant“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO):	2.360 m ²
Sondergebiet SO 2 „Speditionsbedarf“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO):	23.990 m ²
Sondergebiet SO 3 „Zollabfertigung“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO):	10.480 m ²
Sondergebiet SO 4 „Autohof“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO):	15.810 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	7.605 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	935 m ²
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	2.915 m ²
Fläche für einen Löschwasserbehälter	72 m ²

Fläche für eine Trafostation	18 m ²
Öffentliche Grünflächen	4.415 m ²
Summe:	68.600 m²

6.2. Bauliches Konzept / Erläuterung der Festsetzungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes strebt der Markt Waidhaus eine umfassende Neuordnung des nur teilweise umgesetzten Änderungsbebauungsplanes aus 2004 für das Sondergebiet Tank- und Rastanlage Waidhaus an.

Dazu werden Art und Maß der baulichen Nutzung angepasst, daneben wird die innere Verkehrserschließung, des Gebietes neu geordnet.

Die Nutzung der Flächen ergibt sich aus der Flächenbilanz unter Punkt 6.1. dieser Begründung. Die planungsrechtlichen Festsetzungen geben ein entsprechendes Maß sowie die Art der baulichen Nutzung vor, örtliche Bauvorschriften formulieren diesbezüglich geeignete weiterführende Regelungen zur Umsetzung des Bebauungsplanes.

Das Verkehrskonzept wird in Punkt 7 erläutert, die Freiflächengestaltung in Punkt 8.

6.2.1 Sondergebiet 1 „Fast-Food-Restaurant“ // Fläche: 2.360 m²:

	2. Änderung	3. Änderung	Tatsächliche Nutzung
Art der baul. Nutzung	Billard-Café, Spielothek, Erotikmarkt	Zulässig ist ein Fast-Food-Restaurant.	//
Maß der baul. Nutzung	GRZ 0,8; GFZ 0,3; 2 Vollgeschosse; offene Bauweise	GRZ 0,8; WH <= 9m;	

Die Fläche umfasst die ehemalige Parzelle 9.

Es ist beabsichtigt, in dem Bereich direkt an der St 2154 eine Fast-Food-Restaurations im Sinne einer Rastmöglichkeit zu entwickeln. Es muss sichergestellt werden, dass von den zugelassenen Nutzungen keine schädlichen Auswirkungen auf das gastronomische Angebot im Ortszentrum im Sinne der ISEK-Ziele zu erwarten sind, daher wurde die Nutzung als Fast-Food-Restaurant eng gefasst.

6.2.2 Sondergebiet 2 „Speditionsbedarf“ // Fläche: 23.990 m²:

	2. Änderung	3. Änderung	Tatsächliche Nutzung
Art der baul. Nutzung	<u>Parzelle 2:</u> Binnenzollamt mit Büro's für Speditionen, Gast- und Aufenthaltsräumen, Imbisslokal, PKW- und LKW-Stellplätze. <u>Parzelle 3:</u> Binnenzollamt mit Büro's für Speditionen, Gast- und Aufenthaltsräumen, Imbisslokal, SB-Markt mit maximal 600 m ² Verkaufsfläche PKW- und LKW-Stellplätze.	- Tankstellen für PKW und LKW - Stellplätze für PKW und LKW - Lagerhallen und Lagerplätze - Büros - Gast- und Aufenthaltsräume sowie Sanitäreinrichtungen - Imbissstube	Parzelle 2: Binnenzollamt und Speditionsnutzung, PKW- und LKW-Stellplätze Parzelle 3: Binnenzollamt und Speditionsnutzung, PKW- und LKW-Stellplätze

	<u>Parzelle 4:</u> Fast-Food-Restaurant mit Drive-In <u>Parzelle 8:</u> Tankstelle für PKW und LKW, SB-Markt bis maximal 600 m ² Verkaufsfläche, Spielhalle, PKW- und LKW-Stellplätze		Parzelle 4: PKW- und LKW-Stellplätze Parzelle 8: LKW-Tankstelle, PKW- und LKW-Stellplätze
Maß der baul. Nutzung	GRZ 0,8; GFZ 0,3 (Parzelle 4) bzw. 2,4; 2 Vollgeschosse; offene und abweichende Bauweisen	GRZ 0,8; WH ≤ 9m	

Die Fläche umfasst die ehemaligen Parzellen 2, 3, 4 und 8.

Die Flächen sind allesamt in Besitz der ansässigen Spedition, das zulässige Nutzungsspektrum umfasst daher insbesondere die Bedarfe von Fernfahrern. Diese beinhalten Tank- und Rastmöglichkeiten. Weiterhin zulässig ist der bereits vorhandene Speditionsbetrieb mit Lager- und Büronutzung. Durch die Zusammenlegung der Parzellen entsteht eine größere zusammenhängende Fläche, sodass die Erweiterung des bestehenden Speditionsbetriebes durch die Bebauungsplanänderung grundsätzlich ermöglicht wird.

Die vormals zulässigen Nutzungen sind grundsätzlich weiterhin zulässig, mit folgenden Ausnahmen:

1) Anlagen des Binnenzollamtes, welches zeitnah in SO 3 verlegt werden soll.

2) Fast-Food-Restaurants, welches in SO 1 zulässig ist.

Das Fast-Food-Restaurant war ursprünglich direkt an der Autobahn geplant, also am entferntesten Standort von dem Knotenpunkt Am Autohof/St 2154. Dieser Umstand macht den Standort baugebietsintern für Interessenten deutlich unattraktiver als den neuen Standort direkt an der St 2154.

3) Spielhallen sind nur noch in SO 4 zulässig.

Diese bauliche Nutzung ist nicht mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes vereinbar.

4) Die Zulässigkeit von Einzelhandel ist nunmehr auf das Baugebiet SO 4 beschränkt.

Diese bauliche Nutzung ist nicht mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes vereinbar. Weiterhin muss die Zulässigkeit von Einzelhandel nach heutigen Gesichtspunkten anders beurteilt werden als noch zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Eine Einschränkung der Eigentumsfreiheit ist damit nicht verbunden, da § 15 BauNVO ohnehin einschlägig ist und die Gemeinde mit der vorliegenden Steuerung der Einzelhandelsnutzung in der Hauptsache der Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB nachkommt.

6.2.3 Sondergebiet 3 „Zollabfertigung“// Fläche: 10.480 m²:

	2. Änderung	3. Änderung	Tatsächliche Nutzung
Art der baul. Nutzung	<u>Parzelle 5:</u> PKW-Reparatur mit Werkstatt mit An.- und Verkauf von Gebrauchtwagen einschl. Teile, Verkauf von Neuwagen nur in untergeordnetem Maße. <u>Parzelle 6:</u> Autowaschanlage, bestehend aus SB-	Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen des Binnenzollamtes und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.	PKW-Reparatur mit Werkstatt mit An.- und Verkauf von Gebrauchtwagen einschl. Teile

	Plätzen und Waschstraße.		
Maß der baul. Nutzung	GRZ 0,8; GFZ 0,3 (Parzelle 5), bzw. 0,8; 2 Vollgeschosse; offene Bauweise	GRZ 0,8; WH <= 9m	

Die Fläche umfasst die ehemaligen Parzellen 5 und 6.

Die Fläche für das Binnenzollamt wurde durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben bereits erworben. Eine zeitnahe Umsetzung wird von behördlicher Seite angestrebt.

Unter Umständen wird auch ein Hausmeisterstützpunkt der BIMA am Standort eingerichtet. Ziel ist es, dass auch die Tätigkeitsbereiche, die organisatorisch nicht dem Zollamt, sondern der BIMA zugeordnet werden, zulässig sind.

6.2.4 Sondergebiet 4 „Autohof“// Fläche: 15.810 m²:

	2. Änderung	3. Änderung	Tatsächliche Nutzung
Art der baul. Nutzung	<p><u>Parzelle 1:</u> LKW-Reparatur mit Werkstatt und LKW-Waschanlage mit An- und Verkauf gebrauchter LKW sowie LKW-Teilen (Verwertung).</p> <p><u>Parzelle 7:</u> „Bäuerlicher Handelshof“ als genossenschaftliche Direktvermarktung regional erzeugter landwirtschaftlicher Produkte. Touristisches Informationszentrum zur Förderung des Fremdenverkehrs in der regionalen Umgebung.</p>	<p>Zulässig sind</p> <ul style="list-style-type: none"> - PKW- und LKW-Reparatur mit Werkstatt - PKW- und LKW-Waschanlage - An- und Verkauf gebrauchter PKW und LKW sowie von PKW- und LKW-Teilen und deren Verwertung. - Motel - Imbissstube - Spiel- und Automatenhallen - Einzelhandel: <p>Zulässig sind maximal zwei Einzelhandelsbetriebe. Die sortimentspezifischen Verkaufsflächen für Sortimente des Innenstadtbedarfs und des Nahversorgungsbedarfs gem. Anlage 2 zur Begründung zum Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018 dürfen jeweils 100 m² nicht überschreiten. Die Nutzung „An- und Verkauf gebrauchter PKW und LKW sowie von PKW- und LKW-Teilen und deren Verwertung“ ist ohne Verkaufsflächenbegrenzung zulässig.</p>	//
Maß der baul. Nutzung	GRZ 0,3; GFZ 0,6; 2 Vollgeschosse; abweichende Bauweise	GRZ 0,8; WH <= 9m; Die maximal zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO) für Einzelhandelsbetriebe im	

		Sondergebiet „Autohof“ beträgt jeweils 1.200 m ² .	
--	--	--	--

Die Fläche umfasst die ehemaligen Parzellen 1 und 7.

Die Nutzungen aus den Parzellen, 5, 6 und 9, die in den Gebieten SO 1-3 nicht zulässig sind, sollen im Bedarfsfall in dem SO 4 realisiert werden (Auffangnutzung).

Das städtebauliche Ziel, eine Direktvermarktung und ein touristisches Informationszentrum zu etablieren, wird an diesem Standort nicht länger verfolgt. Der Bedarf an einer solchen genossenschaftlichen Direktvermarktung ist nicht vorhanden und ein touristisches Informationszentrum sollte aus städtebaulicher Sicht eher in einer zentralen Lage im Hauptort angesiedelt werden.

Stattdessen soll das typische Spektrum eines Autohofes abgebildet werden, welches Stellplätze, KFZ- und LKW-Bedarf, ein Motel, Imbissstube, Spielhalle etc. und kleinere Einkaufsmöglichkeiten umfasst.

Insbesondere die Einzelhandelsnutzung wurde aufgrund landesplanerischer Vorgaben einer Feinsteuerung unterzogen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind folgende Begrenzungen enthalten:

Parzelle Nr. 1:

LKW-Reparatur mit Werkstatt und LKW – Waschanlage mit An- und Verkauf gebrauchter LKW sowie LKW-Teilen (Verwertung).

= gar keine Flächenbegrenzung, Sortimente des sonstigen Bedarfs: Autoteile und Autozubehör

Parzelle Nr. 3:

Binnenzollamt mit Büro`s für Speditionen, Gast- und Aufenthaltsräumen, Imbisslokal, SB-Markt mit maximal 600 qm Verkaufsfläche, Pkw- und Lkw-Stellplätze

= Sortimente des Nahversorgungsbedarfs: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke auf 600m² Verkaufsfläche (zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch Stand der Technik)

Parzelle Nr. 5:

PKW-Reparatur mit Werkstatt mit An.- und Verkauf von Gebrauchtwagen einschl. Teile, Verkauf von Neuwagen nur in untergeordnetem Maße.

= gar keine Flächenbegrenzung, Sortimente des sonstigen Bedarfs: Autoteile und Autozubehör

Parzelle Nr. 7:

„Bäuerlicher Handelshof“, als genossenschaftliche Direktvermarktung regional erzeugter landwirtschaftlicher Produkte. Touristisches Informationszentrum zur Förderung des Fremdenverkehrs in der regionalen Umgebung.

= gar keine Flächenbegrenzung, Sortimente des Nahversorgungsbedarfs: Nahrungs- und Genussmittel

Parzelle Nr. 8:

Tankstelle für Pkw und Lkw, SB-Markt bis maximal 600 qm Verkaufsfläche, Spielhalle, Pkw- und Lkw-Stellplätze

= Sortimente des Nahversorgungsbedarfs: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke auf 600m² Verkaufsfläche (zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch Stand der Technik)

Die gem. § 1 Abs. 4 BauGB zu vermeidende Agglomeration (3 oder mehr Betriebe) wäre demnach im rechtskräftigen Bebauungsplan grundsätzlich möglich und würde nur aufgrund des in § 15 BauNVO angelegten Gebotes der Rücksichtnahme voraussichtlich noch vermieden werden können und nicht eintreten.

Mit den neu gefassten Festsetzungen ist eine einzelhandelsspezifische Nutzung nur im Baugebiet SO 4 „Autohof“ zulässig.

Zulässig sind dabei maximal zwei Einzelhandelsbetriebe, sodass eine Agglomeration rein zahlenmäßig ausgeschlossen ist. Die sortimentspezifischen Verkaufsflächen für Sortimente des Innenstadtbedarfs und des Nahversorgungsbedarfs gem. Anlage 2 zur Begründung Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018 dürfen jeweils 100 m² nicht überschreiten. Bei dieser Begrenzung handelt es sich um einen Schwellenwert, der regelmäßig die raumordnerische Relevanzschwelle kennzeichnet. Daher kann mit der gebotenen Sicherheit angenommen werden, dass Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB nicht beeinträchtigt werden. Die innenstadtrelevanten Sortimentsbereiche umfassen in Rastanlagen hauptsächlich kleinere Aktionsflächen und Sonderbedarfe (z.B. Sonnenbrillenständer, Reisehygiene, Zeitungskiosk, etc.). Das hohe Aufkommen an Fernfahrern im Plangebiet ist ein zusätzlicher Anhaltspunkt für die Identifizierung eines diesbezüglichen Bedarfs. Die zulässigen Sortimentsbereiche sind nachfolgend aufgeführt.

Sortimente des Nahversorgungsbedarfs:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

Sortimente des Innenstadtbedarfs:

- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Drogerie- und Parfümeriewaren
- Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Haushaltselektronik („weiße Ware“), Computer und Zubehör, Foto, Film)
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Lederwaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Uhren und Schmuck

Die Nutzungen „An- und Verkauf gebrauchter PKW und LKW sowie von PKW- und LKW-Teilen und deren Verwertung“ sind ohne Verkaufsflächenbegrenzung zulässig, da sie in vollem Umfang der Zweckbestimmung des Baugebietes entsprechen und bei typisierender Betrachtung in der Regel auch gebietsverträglich in einem Gewerbegebiet nach § 8 der BauNVO sind. Insbesondere werden auch keine Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB beeinträchtigt. Insofern kommt die Beurteilung des Sachverhalts in diesem Fall im Ergebnis zu einem anderen Zulässigkeitsmaßstab.

Für Einzelhandelsbetriebe wird weiterhin eine maximale Geschossflächenzahl festgesetzt, um das Baugebiet SO 4 gegenüber Baugebieten i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO zweifelsfrei abzugrenzen.

6.2.5 Begründung der einzelnen Festsetzungen:

- 0. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Änderungsbeschluss, auch wenn der Geltungsbereich nachträglich noch beschlussmäßig ergänzt oder geändert wird. Die Erweiterung des Geltungsbereiches gegenüber der rechtskräftigen Planung wurde kenntlich gemacht. Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes gilt nur für den

Bereich östlich des befestigten Fahrbahnrandes der St 2154. Westlich davon gilt die Änderung aus 2004 unverändert fort, im Geltungsbereich der 3. Änderung treten deren Festsetzungen dagegen mit Vollzug des § 10 Abs. 3 BauGB außer Kraft.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB:

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Es wird als Art der baulichen Nutzung jeweils ein Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) mit einer konkreten Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Zulässigkeit wird abschließend durch Auflistung bestimmt.

Die Abgrenzung der unterschiedlichen Arten baulicher Nutzung wird oben begründet.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Grundflächenzahl

Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GRZ 0,8). Als Grundflächenzahl wird der Orientierungswert gem. § 17 BauNVO für Gewerbegebiete festgesetzt, damit Baugrundstücke möglichst optimal ausgenutzt und weitere Flächeninanspruchnahme vermieden werden kann (§ 1a Abs. 2 BauGB). Infolge der zur Planänderung 2004 noch geltenden Obergrenze ist außer in SO 4 bereits eine GRZ von 0,8 zulässig. Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß über die 0,8 können im Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich zugelassen werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 HS 2 BauNVO).

zulässige Geschossfläche

Die maximal zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO) für Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet „Autohof“ beträgt jeweils 1.200 m².

Die Festsetzung entfaltet nur in SO 4 und nur für Einzelhandelsbetriebe Wirkung. Die Festsetzung ist städtebaulich erforderlich zur Abgrenzung gegenüber Baugebieten i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr 4 BauNVO darf die maximale Wandhöhe (WH) gemäß den Eintragungen der Nutzungsschablone nicht überschritten werden. Gemessen wird von der Oberkante des Fertigfußbodens (FFOK) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Ziel ist eine nachvollziehbare und überprüfbare Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen. In der rechtskräftigen Änderung aus 2004 erfolgt dies über die Anzahl der Vollgeschosse. Der Begriff des Vollgeschosses ist in der Bayerischen Bauordnung seit der BayBO 2008 entfallen. Behelfsweise orientiert man sich weiterhin an der Begriffsbestimmung aus Art. 2 Abs. 5 der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO (Art. 83 Abs. 6 BayBO):

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30m haben. Als Vollgeschoss gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

Diese Definition enthält keine feste Höhenbegrenzung für die einzelnen Geschosse, diese ist im gewerblichen Bereich auch nicht immer sinnvoll, wenn es sich beispielsweise um Lagernutzung handelt.

Über die Festsetzung einer maximal zulässigen Wandhöhe mit eindeutigen Bezugspunkten (§ 18 Abs. 1 BauNVO) ist die Höhe baulicher Anlagen dagegen eindeutig und überprüfbar geregelt. Die Ausgestaltung der Geschossigkeit ist in den festgesetzten Baugebieten (keine Wohnnutzung!) von untergeordneter Bedeutung, städtebaulich bedeutsamer ist die tatsächliche Höhenentwicklung der Baukörper.

In diesem Zusammenhang entfällt auch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl. Diese ist für die Bauvorlageberechtigten aufwändig zu berechnen und im Genehmigungsverfahren zu prüfen, denn es sind auch zahlreiche Ausnahmen in der BauNVO angelegt.

Von öffentlichem Interesse i.S. einer städtebaulichen Relevanz sind Grundfläche und Höhe, diese sind eindeutig geregelt, weitere Regelungen sind entbehrlich.

1.3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

Bauweise

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Diese erscheint aufgrund der ohnehin einzuhaltenden Abstandsflächen und der zu erwartenden/vorhandenen Gebäudetypologien entbehrlich.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen wurden als Bewegungsflächen für die künftigen Gebäude großzügig festgesetzt, um eine optimale Ausnutzung der Grundstücksflächen zu ermöglichen. Die Baugrenzen berücksichtigen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Einhaltung von Mindestabstandsflächen. Die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ist zur Berücksichtigung der Belange der Autobahn auf die Bauverbotszone der BAB A 6 (40 Meter vom Fahrbahnrand, gemäß § 9 Abs. 1 FStrG) zurückzunehmen.

Baubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG

Bauliche Anlagen, die innerhalb der Baubeschränkungszone errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, bedürfen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben im Bereich der Anbauverbotszonen bedürfen der Genehmigung/Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Es handelt sich um die zwingende Übernahme übergeordneten Fachrechts durch die Gemeinde.

1.4. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

Bauverbotszone der Staatsstraße 2154:

Innerhalb der Bauverbotszone der St 2154 (20 Meter vom Fahrbahnrand, gemäß Art. 23 BayWG) dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden.

Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringeren Umfangs.

Die im Zuge der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes festgesetzten Verkehrsflächen mit allen erforderlichen Teileinrichtungen sind zulässig.

Die Festsetzung ist zwingend zur Berücksichtigung straßenrechtlicher Belange. Gleichzeitig muss nach Auffassung der Gemeinde klargelegt werden, dass das zugrundeliegende Erschließungskonzept auch durch den Straßenbaulastträger mitgetragen wird und es nicht zu Unstimmigkeiten im Vollzug kommt.

Die Zufahrtsspur zum jetzigen Zoll/ Spedition wurde ohne Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt errichtet. Diese Fahrspur befindet sich gemäß Art. 23 Bayerischen Straßen- und Wegegesetz in der Anbauverbotszone (20 m) der St 2154. In dem Abstand von 20 m dürfen grundsätzlich keine baulichen Anlagen errichtet werden. Die bestehende Fahrspur ist ca. 11 m von der Staatsstraße entfernt. Da der Straßenbaulastträger derzeit keine Ausbauabsichten zur St 2154 hat, kann das so toleriert werden.

Bauverbotszone der Bundesautobahn A 6:

Innerhalb der Bauverbotszone der BAB A 6 (40 Meter vom Fahrbahnrand, gemäß § 9 Abs. 1 FStrG) dürfen keine Hochbauten errichtet oder Abgrabungen bzw. Auffüllungen größeren Umfangs durchgeführt werden.

Die im Zuge der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes festgesetzten Verkehrsflächen mit allen erforderlichen Teileinrichtungen sind zulässig.

Die Festsetzung ist zwingend zur Berücksichtigung straßenrechtlicher Belange. Gleichzeitig muss nach Auffassung der Gemeinde klargelegt werden, dass das zugrundeliegende Erschließungskonzept auch durch den Straßenbaulastträger mitgetragen wird und es nicht zu Unstimmigkeiten im Vollzug kommt.

1.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

Auf Punkt 7 der Begründung wird verwiesen.

Straßenbegrenzungslinie gegenüber öffentlichen und privaten Verkehrsflächen
Klarstellung im Hinblick auf die Baulanddefinition (§ 19 Abs. 3 BauNVO).

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Weiterhin sind grundsätzlich keine Abfahrten von oder Zufahrten auf die St 2154 oder die BAB A 6 zulässig.

Die Festsetzung ist zwingend zur Berücksichtigung straßenrechtlicher Belange.

Die erforderlichen Sichtdreiecke sind von Bepflanzung und baulichen Anlagen freizuhalten oder diese ist auf 0,80m Höhe zu begrenzen.

Die außerhalb der Baufenster ausnahmsweise zulässige Bebauung i.S.v. § 23 Abs. 5 BauNVO wird zugunsten der Verkehrssicherheit eingeschränkt.

Ein- bzw. Ausfahrten

Es werden Bereiche definiert, in denen nur Einfahrten oder nur Ausfahrten oder Ein- und Ausfahrten zulässig sind.

Die möglichen Zu- und Abfahrten aller Parzellen sollen exakt dargestellt werden, da es sonst zu Problemen mit dem Verkehrsfluss kommen kann.

Die Ein- bzw. Ausfahrten sind hinsichtlich der Kurvenradien und des Fahrbahnaufbaus nach den geltenden Regeln der Technik auszubauen.

Der Hinweis auf die Einhaltung der geltenden Regeln der Technik ist zwingend, um straßenverkehrsrechtliche Belange zu berücksichtigen. Diese umfassen gegenwärtig u.a. die Regelwerke RStO (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen 12/24) und die RBSV (Richtlinien für Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen).

Aufgrund des hohen Schwerlastverkehrsaufkommens ist es unabdingbar, dass die Ein- und Ausfahrtsbereiche dem in Geometrie und Belastungsklasse Rechnung tragen. Verkehrssicherheit wird hier als vorrangiger Belang adressiert. Die Einhaltung des zum Zeitpunkt der Planung eines Bauvorhabens geltenden Standes der Technik ist daher durch die Bauherren zu gewährleisten.

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

- Geh- und Radweg

Auf Punkt 7 der Begründung wird verwiesen.

1.6. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Löschwassertank

- Trafo-Station

Planungsrechtliche Sicherung und Berücksichtigung des Bestands.

1.7. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle erforderlichen Anschluss- und Versorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen in unterirdischer Bauweise zu erstellen. Hiervon ausgenommen ist Niederschlagswasser, welches auch in offenen Gräben abgeleitet werden darf. Die Ableitung in offenen Gräben schafft bei entsprechender Dimensionierung sowohl einen Puffer in der Rückhaltung (relevant für DIN 1986-100) als auch nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten durchaus wertige Kleinbiotope und Strukturen für Tier- und Pflanzenarten. Zudem kann mehr Wasser versickern und verdunsten, was zu einer Stabilisierung des lokalen Wasserkreislaufs beiträgt. In den Sommermonaten ist eine zusätzliche Verdunstungskühle durch offene Wasserflächen ein wichtiger Beitrag zur Hitzeprävention.

Weiterhin wurde der Bestand an Versorgungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH festgesetzt. Auf Punkt 9.2 der Begründung wird weiterhin verwiesen.

1.8. Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Dachentwässerung ist in geeigneter Weise auf dem Grundstück zu versickern. Ist eine Versickerung aufgrund der standörtlichen Verhältnisse oder aus Gründen des nachsorgenden Bodenschutzes nicht möglich oder zulässig, ist die Dachentwässerung an die regulären Entwässerungseinrichtungen anzuschließen.

Die bestehenden Festsetzungen zum Vorrang der Versickerung (angelegt in § 55 Abs. 2 WHG) gelten fort. Ausnahmetatbestände dazu, wenn die Sickerfähigkeit des Bodens nicht gewährleistet ist oder aus Gründen des nachsorgenden Bodenschutzes nicht versickert werden darf, wurden in die Planung aufgenommen.

Fläche zur Niederschlagsrückhaltung.

Dem Bebauungsplan muss eine hinreichende Entwässerungskonzeption zugrunde liegen, daher ist die Festsetzung des Rückhaltebeckens städtebaulich erforderlich. Das Regenrückhaltebecken ist Bestand und im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis für das Baugebiet errichtet worden.

1.9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Berücksichtigung des Bestands in der Planung.

1.10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vorgaben zum vorsorgenden und nachsorgenden Bodenschutz wurden in die Planung aufgenommen.

Auf Punkt 8 und 11.2.2 der Begründung wird weiterhin verwiesen.

1.11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf Punkt 11.2.1 wird verwiesen.

1.12. Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die gesetzlichen Grenzabstände der Art. 47 ff. AGBGB sind grundsätzlich einzuhalten. Auf die Pflanzliste in Punkt 8 wird verwiesen. Diese ist verbindlich. Zudem wird auf die Erfordernisse des § 40 BNatSchG zum Ausbringen gebietsfremder Arten hingewiesen. Darüber hinaus wird zur Begründung auf Punkt 8 und 11.2.2 der Begründung verwiesen.

1.13. Abgrenzung der unterschiedlichen Art und des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Die Abgrenzung erfolgt hinsichtlich der baugebietsinternen Gliederung.

1.14. Festsetzung zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplans „Tank- und Rastanlage Waidhaus“

Klarstellende Erläuterung zur besseren Lesbarkeit des Planes:

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Tank- und Rastanlage Waidhaus" des Marktes Waidhaus treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Tank- und Rastanlage Waidhaus" aus dem Jahr 2004 außer Kraft.

Klarstellende Festsetzung.

2. Nachfolgende örtliche Bauvorschriften werden festgesetzt:

Zudem wurden nachfolgende örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO festgesetzt.

2.1. Dächer

Zulässig sind alle Dachformen und Dachneigungen, die dem Stand der Technik entsprechen.

Dacheindeckungen sind aus allen dem Stand der Technik entsprechenden Materialien zulässig.

In dem gegenwärtig rechtskräftigen Änderungsbebauungsplan aus 2004 sind Sattel-, Pult-, Shed-, Walm-, Flachdächer sowie gewölbte und begrünte Dächer zulässig. Diese Regelung umfasst eine weite Spanne von technisch möglichen Dachformen und ist nicht geeignet, eine einheitliche Dachlandschaft als städtebauliches Ziel zu erreichen. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die Dachform vor diesem Hintergrund auch komplett freigegeben werden kann. Auch die maximale Dachneigung soll nicht länger vorgegeben werden. Das vormalig zulässige Maximum ist 25°. Eine optimale Ausnutzung solarer Strahlungsenergie benötigt allerdings eine Neigung um 30°. Da Photovoltaikanlagen gem. Art. 44a BayBO mittlerweile verpflichtend sind, sollte im Gegenzug auch eine möglichst wirtschaftliche Errichtung bei der Planänderung mitbedacht werden.

Auch das Material wird freigegeben. In dem Änderungsbebauungsplan von 2004 sind nur harte, blendungsfreie Bedachungen zulässig. Dies kann erstens zu Problemen bei dachintegrierter Photovoltaik führen, die als gestalterische Lösung allerdings grundsätzlich befürwortet wird, andererseits schließt dies die im Gewerbebau durchaus üblichen Foliendächer möglicherweise aus.

2.2. Fassaden

Fassaden sind aus allen dem Stand der Technik entsprechenden Materialien zulässig.

Spiegelnde Fassaden sind nicht zulässig. Die Fassaden sind zu gliedern.

30 % der fensterlosen Fassadenabschnitte sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

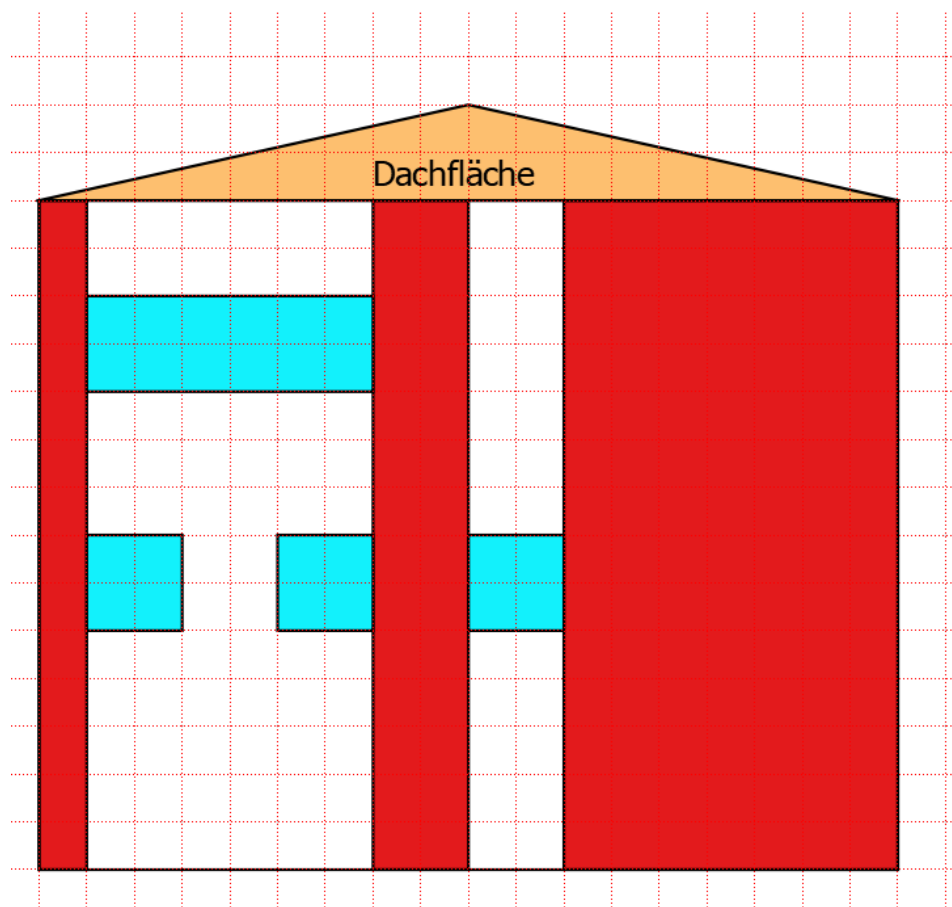
Geeignete Arten sind:

Efeu (*Helix helix*), Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*), Parthenocissus *quinquefolia* var. *engelmannii* (Fünfbf. Wilder Wein), Parthenocissus *tricuspidata* Veitchii (Dreibf. Wilder Wein).

Zentrale Punkte aus dem Änderungsbebauungsplan von 2004 wurden übernommen.

In dem gegenwärtig rechtskräftigen Änderungsbebauungsplan aus 2004 sind Fassaden in Putz, Sichtbeton, Holz, Plattenverkleidung oder Blechverkleidung zulässig. Farbvorgaben werden nicht gemacht. Auch hier ist eine städtebauliche Begründung für Einschränkungen nach Auffassung der Gemeinde nicht länger gegeben, wenn eine derart breite Palette an Möglichkeiten bereits zulässig ist.

Um die Festsetzung und damit den Plan handhabbar und nachvollziehbar auszugestalten wurde die verpflichtende Fassadenbegrünung auf 30 % der fensterlosen Fassadenabschnitte begrenzt. Ein fensterloser Abschnitt ist derjenige Vertikalabschnitt, der keine Fenster/Oberlichter/Türen enthält. Diese Abschnitte sind von der Gesamtfassade abzuziehen. Die übrig gebliebenen Fassadenabschnitte sind zu mindestens 30 % zu begrünen. Die planerische Absicht wird durch nachstehende Schemaskizze verdeutlicht (fensterlose Fassadenabschnitte rot eingefärbt):



Fassadenbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima im Außenraum, wobei die messbaren Effekte auf Fußgehende hinter den „gefühlten“ Effekten regelmäßig zurückbleiben. Dagegen bewirkt die Verschattung der Fassade im Sommer eine natürliche Kühlung der Innenräume und im Winter eine verringerte Abkühlung der Gebäudehülle. Sie wirkt sich dadurch messbar positiv auf die Energiebilanz eines Gebäudes aus.

Außerdem binden Fassadenbegrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Gerade ersteres ist aufgrund der Nutzung und Lage des Plangebietes eine wichtige positive Umweltauswirkung dieser Festsetzung. Sie bilden außerdem einen Sekundär- Lebensraum für Insekten und Vögel. Verstärkte Bedeutung kommt künftig dem reduzierten und verzögerten Regenwasserabfluss von den Gebäuden, auch im Falle von Starkregenereignissen zu.

2.3. Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Die PKW-Stellplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise zu errichten, sofern keine wasserwirtschaftlichen Regelungen dem entgegenstehen.

Die im Bauantrag dargestellten erforderlichen Stellplätze für ein Bauvorhaben müssen nach ihrer Herstellung markiert werden.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen, um den öffentlichen Verkehrsraum zu entlasten. Dies gilt auch für die Wartebereiche für LKW.

Die Stellplätze für PKW sind in versickerungsfähiger Bauweise zu errichten. Dies minimiert die Versiegelung und erhält teilweise die Bodenfunktionen in dem betroffenen Bereich. Zudem ist eine versickerungsfähige Bauweise grundsätzlich für einen Vegetationsaufbau geeignet.

Die Markierung der Stellplätze dient dazu, dass die Verkehrsströme und Verkehrsbeziehungen auf den Baugrundstücken eindeutig geregelt werden. Dadurch strebt die Gemeinde eine weitere Minimierung von Stand- und Wartevorgängen von LKW in dem Gebiet an.

2.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und nach Möglichkeit in die Fassadengestaltung zu integrieren, um die Auswirkungen auf das Straßen- und Landschaftsbild zu vermeiden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu gefährden.

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, wenn sie je Betrieb insgesamt 15,0m² Fläche nicht übersteigen.

Die Regelung entstammt dem Änderungsbebauungsplan aus 2004 und wird weiterhin als zielführend zur Steuerung von Werbeanlagen angesehen.

Für Werbeanlagen mit Einfluss auf die Staatsstraße 2154 und die Bundesautobahn A 6, sind Größe und Gestaltung im Bauantrag verbindlich darzustellen.

Dies dient der Berücksichtigung straßenverkehrsrechtlicher Belange.

2.5. Photovoltaikanlagen

Photovoltaikanlagen oder Solarthermieanlagen sind in ihrer Oberfläche, Neigung oder Materialeigenschaften so zu gestalten, dass keine störende Blendwirkung auf

- Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße St 2154
- Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn BAB A 6
- Wohnräume, einschließlich Wohndielen
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten
- Büroräume, Praxisräume, Schulungsräume und ähnliche Arbeitsräume erfolgt.

Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung sind zulässig. Diese umfassen Abschirmblenden, die Änderung des Aufstellwinkels und der Modulneigung sowie das Aufbringen von Antireflexbeschichtungen.

Dies dient der konfliktfreien Umsetzung von Art. 44a BayBO unter Beachtung der Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (Beschluss der LAI vom 13.09.2012).

2.6. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur verzinkte oder kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune in grauen oder grünen Farbtönen mit inneliegenden Säulen und Doppelstabmattenzäune zulässig.

Ein Übersteigschutz ist zulässig.

Die maximal zulässige Höhe beträgt inklusive Übersteigschutz 2,30m.

Gemessen wird von dem Schnittpunkt der Zaunpfosten/Säulen mit der Geländeoberfläche bis zum obersten Abschluss des Zauns inklusive Übersteigschutz.

Zäune sind sockellos zu erstellen. Maschendrahtzäune müssen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden, damit eine mindestens einreihige Strauchpflanzung vorgelagert werden kann.

Die Regelung aus 2004 und wird angepasst. Dem Sicherheitsbedürfnis der künftigen Nutzer muss Rechnung getragen werden. Die örtlichen Bauvorschriften werden dahingehend geändert.

7. Verkehrskonzeption

7.1. Äußere Erschließung

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes liegt an der St 2154 sowie im Einwirkungsbereich der BAB A 6.

Verkehrsmengen

Straße	Abschnitt	KFZ	SV	LV
A 6	AS Waidhaus (76) Bundesgrenze Tschechien	12791	6218	6573
A 6	AS Pleystein (75) AS Waidhaus (76)	14561	6015	8546
St 2154 (2023)	A 6 AS 76 Waidhaus St 2155 (Eslarn)	2088	136	1952

Das Plangebiet wird über bestehende und nach den fachlichen Vorgaben ausgebaute überörtliche Verkehrswege verkehrlich angebunden. Der Abschnitt der Straße Am Autohof im Geltungsbereich ist mit dem erforderlichen Knoten bereits angebunden und ausgebaut worden. Der überörtliche Verkehrsabfluss erfolgt über die St 2154 und BAB A 6.

Seitens des ÖPNV ist das Gebiet mit dem Bus über die Haltestelle Ziegelhütte bei Waidhaus künftig in ca. 400m Luftlinie zu erreichen.

Es ist somit hervorragende Anbindung an Straße, ÖPNV sowie für Fuß- und Radverkehr festzustellen.

7.2. Anbindung an das Straßenverkehrs- und Radwegenetz

Die **Knotenpunktfolge** wird durch die Änderung der Planung nicht berührt.

Knotenpunkt Am Autohof/St 2154

Der Rückstau infolge der Verkehre aus dem Plangebiet wird bei einer Überlastung des Knotenpunktes ausschließlich in die Straße Am Autohof erfolgen, da die Verkehre ganz überwiegend rechts in Richtung der BAB A 6 abfließen werden. Dies ist mittels einer Vorfahrtsregelung zugunsten der St 2154 sichergestellt.

Im Bereich des Knotenpunktes sind mehrere Sachverhalte zu berücksichtigen, um zu einer sachgerechten Konfliktbewältigung zu kommen:

Östlich der St 2154 verläuft ein gemeindlicher öffentlicher Feld- und Waldweg. Dieser öFW ist derzeit im Einmündungsbereich der Straße Am Autohof nach Norden und Süden angebunden und hat eine zweite Zufahrt etwa 85 Meter weiter nördlich. Diese zweite Zufahrt wird künftig entfallen.

Der Rad- und Fußverkehr wird nördlich des Einmündungsbereiches der Straße Am Autohof auf einem neu geplanten Geh- und Radweg geführt.

Der landwirtschaftliche Verkehr wird über die Straße Am Autohof nach Norden geführt und mittels einer Einbahnstraßenregelung zwischen den Sondergebieten SO 2 und SO 3 in der

öffentlichen Verkehrsfläche wieder auf Fl.-Nr. 311 der Gemarkung Waidhaus geführt. Die Festsetzung der Einbahnstraßenregelung ist in dem Bebauungsplan nicht zulässig, sondern nachgeordneten Verfahren vorbehalten.

Südlich des Einmündungsbereiches der Straße Am Autohof werden der landwirtschaftliche Verkehr, sowie der Geh- und Radweg weiterhin gemeinsam in einer Verkehrsfläche geführt.

Vorab ist darauf hinzuweisen, dass endgültige Regelungen erst im Zuge der Erschließungsplanung abzustimmen sind, insbesondere sind verkehrsrechtliche Anordnungen nicht Bestandteil von Bebauungsplänen. Durch die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes i.V.m. den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne ist sichergestellt, dass eine verkehrssichere Abwicklung der Verkehre innerhalb von Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB funktionsfähig geplant und umgesetzt werden kann (§ 125 BauGB).

Zur verkehrlichen Anbindung des Radweges wurde bereits eine Planung erarbeitet, welche in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt wird.

Die geplanten Bauräume sind aufgrund der rechtskräftigen Bebauungsplanung bereits so ausgebildet, dass die Verkehrsbeziehungen abgewickelt werden können. Im Zuge der Neuplanung des Geh- und Radweges von Waidhaus nach Eslarn sind zudem entsprechende konzeptionelle Überlegungen zu der Anbindung des Radverkehrs erfolgt, die der definierte Knotenpunkt im Plan auszusparen hat.

Die Notwendigkeit einer ausführlichen, doch übersichtlichen Beschilderung der Situation ist gegeben, allerdings nicht Sache der Bauleitplanung.

Als Kompensation sind folgende konfliktbewältigende Maßnahmen erforderlich:

- Führung des Geh- und Radweges wie im Plan dargestellt; dabei hinreichende Beschilderung und farbliche Hervorhebung.
- Entkopplung der peripheren Zufahrten der LKW-Tankstelle und des Baugebietes SO 2.
- Umbau und Zusammenlegen der Einmündung öFW/G+R
- Keine weitere Anlage von Ein- und Ausfahrten mit Linksabbiegevorgängen.
- Der Einmündungsbereich in die Staatsstraße 2154 ist gemäß den ermittelten Schleppkurven auszubauen.

7.3. Innere Erschließung

Anlage und Ausbau von Erschließungsstraßen, Geh- und Radwegen und sonstige Verkehrsanlagen sollen unter Berücksichtigung der aktuellen rechtlichen Vorgaben nach StVO, VwV-StVO, RASt 06, EFA, ERA etc. erfolgen.

Die Innere Erschließung erfolgt über bestehende Erschließungsstraßen, die jeweils mit einer Wendeschleife für LKW nach Maßgabe der RASt 06 enden.

Die Lage der Einfahrten, Ausfahrten oder Ein- und Ausfahrten werden auf der Basis eines Verkehrskonzeptes exakt dargestellt und festgesetzt, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erhöhen.

Das Unterbinden von unzulässigen und gefährlichen Linksabbiegevorgängen im Bereich der Straße Am Autohof zwischen den Baugebieten SO 1 und SO 2 wird künftig durch bauliche Maßnahmen (u.a. Betonleitplanken und überfahrbare Leitschwellen) sichergestellt. Ziel ist es, dass der einfahrende Schwerlastverkehr zu den Baugebieten SO 2 und SO 3 zunächst über die südliche Wendeschleife geführt wird und anschließend nach rechts nördlich in das Betriebsgelände (SO 2) oder die Zuwegung zum Binnenzollamt (SO 3) einbiegt. Linksabbiegevorgänge, die ein potentielles Rückstaurisiko darstellen, sollen dadurch von vorneherein vermieden werden.

Der Erschließungskorridor der Umfahrung (Zuwegung zum Binnenzollamt SO 3) wird auf einer Breite von mindestens 6,50 Metern ausgebaut. Die Fahrbahn verläuft einspurig als

Einbahnstraße mit einer Breite von $(0,25\text{m} + 2,55\text{m} + 0,25\text{m} + 0,50\text{m}) = 3,55\text{m}$. Wo die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche es zulässt, werden LKW-Stellplätze neben der Fahrbahn errichtet.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen regelt nicht die Aufteilung dieser Verkehrsfläche in Teileinrichtungen.

Die Abgrenzung der Stellplätze innerhalb des Parkstreifens könnte auch mittels Baumstandorten erfolgen. Die Konkretisierung erfolgt in der Erschließungsplanung.

Sollte trotz des besprochenen Verkehrsführungskonzept für das Zollgelände, der Verkehr nicht wie geplant von der Staatstraße 2154 abfließen und zu einem Rückstau auf die Staatstraße führen, behält sich das Staatliche Bauamt aus Verkehrssicherheitsgründen vor, zusätzliche Parkpuren neben der Zufahrtsstraße im Zollgelände zu fordern.

Die betriebsnotwendigen Flächen für das Abstellen von LKW, PKW und Fahrrädern werden auf den Privatgrundstücken bereitgestellt.

Es wird darauf hingewiesen, eine ausreichende Anzahl an überdachten Fahrradabstellplätzen bereitzuhalten. Selbiges gilt für Ladestationen für E-Automobile.

Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV). Die notwendigen Stellplätze sind im Bauantrag nachzuweisen.

Die im Bauantrag dargestellten erforderlichen Stellplätze für ein Bauvorhaben müssen nach ihrer Herstellung markiert werden.

Der Geh- und Radweg wird mit einer Breite von 2,50 Metern angegeben.

Eine innere Erschließung mit einem Geh- und Radweg erscheint entbehrlich. Ein getrennter Geh- und Radweg verläuft westlich innerhalb des Plangebietes. Von diesem Weg sind direkte Zugänge auf die Betriebsgelände der Teilflächen SO 1 und SO 2 möglich.

Die Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme (RPS) ist zu beachten.

7.4. Abwehrender Brandschutz

Die Vorgaben des Art. 5 BayBO sind einzuhalten.

- Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen; zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt.

- Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegt, ist in den Fällen des Satzes 1 an Stelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen.

- Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen.

- Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

- Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein.

- Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden.

Vorgaben des abwehrenden Brandschutzes hinsichtlich der Breite der Zufahrt sowie der Aufstellflächen sind bei der Anlage der privaten Verkehrsflächen auf den Grundstücken zu beachten.

Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen mit Fahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 21 m besitzen, befahren werden können. Grundsätzlich ist die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken" zu beachten.

Eine Objektfahrt für die Feuerwehr muss jeweils sichergestellt sein.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Grünordnerische Festsetzungen werden im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes in hinreichendem Maße getroffen. Im Wesentlichen werden die bewährten Festsetzungen aus der geltenden 2. Änderung aus 2004 beibehalten.

Vorgaben zur Bepflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind einzuhalten. Rasenflächen sind intensiv zu pflegen ohne Düngung.

Die gesetzlichen Grenzabstände der Art. 47 ff. AGBGB sind grundsätzlich einzuhalten. Es ist folgende Pflanzliste anzuwenden:

Bäume 1. Ordnung:

<u>Art</u>	<u>Mindestpflanzgröße</u>
Acer platanoides (Spitzahorn)	H 3xv StU 18-20
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	H 3xv StU 18-20
Betula pendula (Hängebirke)	H 3xv mDb StU 18-20
Quercus petraea (Traubeneiche)	H 3xv mDb StU 18-20
Quercus robur (Stieleiche)	H 3xv mDb StU 18-20
Tilia cordata (Winterlinde)	H 3xv mDb StU 18-20
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	H 3xv mDb StU 18-20

Bäume 2. Ordnung:

Carpinus betulus (Hainbuche)	Hei 2xv mB 150-175h
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Hei 2xv 150-200h
Prunus avum (Vogelkirsche)	Hei 2xv 150-200h
Prunus padus (Traubenkirsche)	Str 2xv 150-200h

Sträucher:

Corylus avellana (Hasel)	Str 2xv 60-100h
Crataegus monogyna (Weißdorn)	Str 2xv 60-100h
Prunus spinosa (Schlehe)	Str 2xv 60-100h
Rosa canina (Heckenrose)	Str 2xv 60-100h
Salix caprea (Salweide)	Str 2xv 60-100h
Sambucus nigra (Schw. Holunder)	Str 2xv 60-100h
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	Str 2xv 60-100h

Zudem wird auf die Erfordernisse des § 40 BNatSchG zum Ausbringen gebietsfremder Arten hingewiesen.

Auf den im Bebauungsplan festgelegten und den vom jeweiligen Bauherren frei gewählten Grünflächen besteht Pflanzgebot.

Je 200m² Grünfläche ist ein Baum 1. Ordnung gemäß der Pflanzliste zu pflanzen. Außerdem ist jeder 20. Stellplatz als Grünfläche auszuweisen und ebenfalls mit einem Baum 1. Ordnung gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen. Im Bereich von Grundstückseinfriedungen bzw. an begrünten Grundstücksgrenzen sind waldrand- bzw. heckenartige Sträucher und Bäume 2. Ordnung gemäß der Pflanzliste zu pflanzen.

Bei einer ergänzenden Bepflanzung der Grundstücke dürfen keine nicht heimischen Bäume gepflanzt werden.

Diese Festlegungen bieten den künftigen Bauherren und Nutzern das gebotene Maß an Flexibilität an die Hand. Eine wirksame Flurdurchgrünung ist dennoch sichergestellt.

In Karte 3 „Landschaft und Erholung“ mit Stand: 15. Dezember 2009, wird für den Bereich südlich der BAB A 6 in Waidhaus als landschaftspflegerische Maßnahme „Flurdurchgrünung“ vermerkt. Gemäß Begründung zur genannten Darstellung ist in diesem Zusammenhang im Bereich Waidhaus eine stärkere Flurdurchgrünung notwendig. Bei allen landschaftsverändernden Maßnahmen muss darauf geachtet werden, dass landschaftsgliedernde Elemente gesichert und, falls erforderlich, neu geschaffen werden.

Die Vorgabe wird zusätzlich durch verbindlich verordnete Pflanzgebote nach Süden zur freien Landschaft berücksichtigt. Im Zuge der Realisierung der baulichen Nutzung in den Baugebieten SO 1 und SO 4 werden gliedernde Gehölzbestände zulässigerweise beseitigt. Daher ist es erforderlich, diese Strukturen in vergleichbarer Art und Weise neu anzulegen und gleichzeitig die Baugebiete nach Süden zur freien Landschaft abzugrenzen.

Im Zuge der Realisierung des Geh- und Radweges werden die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen ebenfalls mit gliedernden Grünstrukturen angereichert, sofern dies straßenrechtliche Belange nicht beeinträchtigt.

Alle Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Umsetzung der Bebauung erfolgt sein. Ausgefallene Pflanzen oder Teile der Vegetation, die absehbar nicht den erforderlichen Zuwachs bzw. vitale Stabilität leisten werden, sind vom Eigentümer rechtzeitig gleichwertig zu ersetzen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1. Entwässerung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Entwässerung des gesamten Bereiches findet unter Beachtung dieses Grundsatzes im Trennsystem statt.

Schmutzwasser

Anfallendes Schmutzwasser wird gesammelt und den bestehenden Schmutzwasserkanälen in der Straße Am Autohof zugeleitet. Über das vorhandene Kanalnetz erfolgt die Einleitung in die Kläranlage der Gemeinde.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht konfliktbehaftet.

Niederschlagswasser

Wasserrechtliche Situation

Der Markt Waidhaus verfügt für das Baugebiet über eine beschränkte Einleiterlaubnis vom 07.11.2017. Die Erlaubnis endet am 31.12.2037.

Die wasserrechtliche Erlaubnis beinhaltet eine zentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers für das Plangebiet und die Ableitung in die Pfreimd auf Fl.-Nr. 668 der Gemarkung Pfremsch.

Es ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich, die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis zu ändern.

Fachliche Vorgaben

Zur Verminderung des Fremdwasseraufkommens muss sichergestellt werden, dass Oberflächen-, Grund- und Quellwasser von der Kanalisation ferngehalten werden.

Oberflächen- und sonstige Abwässer werden nicht zur Autobahn oder zur Staatsstraße hin abgeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig auf dem Gelände versickert werden. Nicht versickerbares Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen wird in die bestehenden Regenwasserkanäle abgeleitet und dem Regenrückhaltebecken auf Fl.-Nr. 308/5 der Gemarkung Waidhaus zugeführt.

Vor der Einleitung in das Regenrückhaltebecken erfolgt eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers in einem Lamellenklärer, der dem Regenrückhaltebecken vorgeschaltet ist.

Konzept

Die Dachentwässerung ist in geeigneter Weise auf dem Grundstück zu versickern. Ist eine Versickerung aufgrund der standörtlichen Verhältnisse oder aus Gründen des nachsorgenden Bodenschutzes nicht möglich oder zulässig, ist die Dachentwässerung an die regulären Entwässerungseinrichtungen anzuschließen.

Für die Baugrundstücke ist eine qualitative Beurteilung gem. DWA Merkblatt 153 nachzuweisen. Die Möglichkeit zur Versickerung hängt im Einzelfall wesentlich von den Ergebnissen von Boden- und Baugrundgutachten ab.

Ergebnis:

Eine Fläche für das bestehende Regenrückhaltebecken (mit zentraler Sedimentationsanlage) wurde inklusive Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

Wenn wasserrechtliche Erlaubnisse geändert werden, so sind die entsprechenden Antragsunterlagen rechtzeitig beim Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab einzureichen.

Hinweis:

Vorhandene Drainagen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

9.2. Versorgung mit Wasser, Löschwasser, Strom, Fernwärme, Gas und Telefon

Sämtliche neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen in unterirdischer Bauweise zu verlegen. Hiervon ausgenommen ist Niederschlagswasser, welches auch in offenen Gräben abgeleitet werden darf.

Trinkwasserversorgung

Ein Anschluss an die Wasserversorgung ist über die Straße Am Autohof vorgesehen. Die Erschließung mit Trinkwasser ist möglich.

Die Trinkwasserversorgung kann aus dem öffentlichen Netz gedeckt werden. Bei konkreten Vorhaben soll darauf hingewirkt werden, den Frischwasserverbrauch durch Niederschlagswasserverwendung oder z.B. ein Konzept für die Reinigung der Abwässer und deren Wiederverwendung zu minimieren (Grauwassernutzung). Dies ist vor allem bei Waschanlagen relevant.

Löschwasserversorgung und abwehrender Brandschutz

Die Gemeinde ist verpflichtet, in einem Gewerbegebiet eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Für ein Gewerbegebiet müssen mindestens 96m³/h für einen Zeitraum von 2 h (Insgesamt 192 m³) als Grundsatz sichergestellt werden. Ein Löschwasserbehälter ist vorhanden und im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Objektschutz ist im Bauantrag nachzuweisen. Sofern dieser Bedarf nur zu einem Teil aus dem öffentlichen Netz gedeckt werden kann, ist für die fehlenden Kubikmeter ein Löschwasserbecken (Löschwassertanks etc.) vorzusehen.

Das Hydrantennetz im Umfeld ist ausgebaut, Flächen für den abwehrenden Brandschutz und Löschwasserentnahmestellen sind in ausreichendem Maße auf den Betriebsgeländen vorzusehen. Die Wendeschleifen entsprechen den Anforderungen des abwehrenden Brandschutzes.

Für konkrete Vorhaben ist ein Brandschutzkonzept zu erstellen und mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Flächen für die Feuerwehr sind grundsätzlich nicht im Bebauungsplan vorgesehen, da diese im Zuge des Objektschutzes festgelegt werden.

Strom

Das Plangebiet ist an das Stromnetz angeschlossen (Bayernwerk Netz GmbH). Die Stromversorgung ist voraussichtlich aus dem bestehenden Netz möglich. Sofern ein Anschluss an das Mittelspannungsnetz oder eine zusätzliche Transformatorenstation erforderlich wird, ist dies im Zuge der Erschließung zu berücksichtigen. Auf § 14 BauNVO wird verwiesen. Eine bestehende Trafostation wurde im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Zuge der Koordination und Planung von Baumaßnahmen ist der Versorger vorab anzuhören und die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen sind abzustimmen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Gas

Das Baugebiet ist an die Gasversorgung angeschlossen (Bayernwerk Netz GmbH).

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 1,0 m beiderseits der Leitungssachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert. Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe der Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern.

Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben. Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen.

Für Strom- und Gasanlagen der Bayernwerk Netz GmbH gilt:

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln 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. Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Das beiliegende „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten. Die beiliegenden „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Telekommunikation/Glasfaser

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Ein Anschluss an TK-Anlagen der Deutschen Telekom oder der Kabel Deutschland ist erforderlich und rechtzeitig mit dem Anbieter abzustimmen.

Bei einem Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom ist eine Abstimmung 3 Monate vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom Technik GmbH erforderlich.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Durch die Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bittet die Deutsche Telekom um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.

Folgende Hinweise werden weiterhin gegeben:

Es wird darauf hingewiesen, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es ist daher, sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

9.3. Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgen durch den Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab. Die vorhandenen Wendeschleifen für LKW entsprechen den Sicherheitsanforderungen der Berufsgenossenschaften.

10. Kosten und Finanzierung

Eine Herstellung von Erschließungsanlagen im Sinne der Ersterschließung wird auf die künftigen Nutzer des Baugebietes umgelegt.

11. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

11.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.2. dieser Begründung wird verwiesen.

11.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

11.2.1. Immissionsschutz

11.2.1.1 Grundsätze:

Aus Gründen des Schutzes der Bewohner im Nachbarschaftsbereich vor schädlichen Umwelteinflüssen ist zu beachten, dass gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bei raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander nur so zugeordnet werden dürfen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

- Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.
- Immissionen im Sinne des BImSchG sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.
- Emissionen im Sinne des BImSchG sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen.
- Luftverunreinigungen im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe.

Die Bauleitplanung hat die Aufgabe, den Immissionsschutz durch planerische Maßnahmen so weit als möglich zu unterstützen.

Durch folgende planerische Maßnahmen kann in diesem Sinne eingewirkt werden:

- ausreichender Abstand zwischen Gebieten mit wesentlich unterschiedlichen Emissionen
- Anordnung von Zwischenzonen
- Abschirmung

Schutz vor Immissionen:

Nach § 1 (5) Ziffer 1. und 7. BauGB sind bei der Bauleitplanung u. a. die Belange des Umweltschutzes und damit - als Teil des Immissionsschutzes - auch die Belange des Schallschutzes zu berücksichtigen.

Die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG). Eine vorausschauende Planung auf der Basis dieses Trennungs- und Minimierungsgebotes verhindert spätere Nutzungskonflikte.

Bauflächen sollen so in Gebiete gegliedert werden, dass sich die Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 von DIN 18005 Teil 1 in der Regel um nicht mehr als 5 dB(A) unterscheiden.

Beurteilungsgrundlagen:

Lärmemissionen

Nach DIN 18005 Beiblatt 1:2023-07 sind Gebieten mit entsprechender Nutzungsfestsetzung u. a. folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen:

Allgemeine Wohngebiete (WA)	tags 55 dB nachts 45 dB bzw. 40 dB
Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	tags 55 dB nachts 55 dB

Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	tags 60 dB(A)
Urbane Gebiete (MU), Dörfliche Wohngebiete (MDW)	nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A)
Gewerbegebiete (GE)	tags 65 dB nachts 55 dB bzw. 50 dB.
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind je nach Nutzungsart & schutzbedürftige Gemeinbedarfsflächen	tags 45 dB(A) bis 65 dB(A) nachts 35/45 dB(A) bis 65 dB(A)

Der niedrigere Wert nachts gilt für den Gewerbelärm. Verkehrslärm wird hinsichtlich der Erfassung und Berechnung der Lärmauswirkungen gegenüber dem Gewerbelärm privilegiert, weil die Verkehrsflächen in aller Regel der Allgemeinheit dienen.

Die DIN 18005-1 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Diese gelten nur für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte. Sie sind vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben.

Die in den technischen Regelwerken enthaltenen Richtwerte (bzw. Orientierungswerte) stellen keine strikten Grenzwerte dar.

Bei einer Überschreitung von Orientierungswerten nach der DIN 18005-1, Beiblatt 1, liegen noch nicht grundsätzlich schädliche Umwelteinwirkungen vor, also Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Licht

Auch Licht gehört gemäß § 3 Abs. 2 BImSchG zu den Immissionen und gem. § 3 Abs. 3 BImSchG zu den Emissionen i. S. des Gesetzes. Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen.

Die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (Beschluss der LAI vom 13.09.2012) sind als Stand der Technik zur planerischen Entscheidungsfindung heranzuziehen.

Es ist in der Praxis – beispielsweise durch Beleuchtungskonzepte - sicherzustellen, dass die Lichtquellen nicht auf schutzwürdige Räume ausgerichtet werden.

Schutzwürdige Räume im Sinne dieser Hinweise sind:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen
- Büroräume, Praxisräume, Schulungsräume und ähnliche Arbeitsräume

Direkt an Gebäuden beginnende Außenflächen (z. B. Terrassen und Balkone) sind in die Beurteilung mit einzubeziehen. Dazu ist auf die Nutzungszeit tagsüber (06:00 - 22:00 Uhr) abzustellen.

Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen

n.V.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle zitierten DIN-Normen, VDI-Richtlinien, DWA-Merkblätter und DGA-Arbeitsblätter können bei dem Markt Waidhaus zu den üblichen Geschäftszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und

Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafstraße 6, 10787 Berlin).

11.2.1.2 Emissionen aus dem Plangebiet:

Lärm:

Die Immissionswerte gem. Ziffer 6.1 der Sechsten Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) müssen eingehalten werden.

Die Schutzbedürftigkeit und der Störgrad des Gebietes sind aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung immissionsschutzrechtlich einem Gewerbegebiet gleichzusetzen.

Der nächstgelegene relevante Immissionsort (IO) ist im Ortsteil Zieglhütte in 370 Metern Entfernung (Süden). Im Flächennutzungsplan ist der IO nicht als Baufläche dargestellt, sondern als Außenbereich (§ 35 BauGB). Hinsichtlich der Verkehrsemissionen (gem. § 2 Abs. 2 der 16. BImSchV) ist der Immissionsort Kerngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten und Urbanen Gebieten gleichzustellen.

Die TA Lärm trifft keine konkreten Aussagen zu Immissionsorten im Außenbereich.

Die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens ist grundsätzlich gegeben, wenn die Geräuschemissionen der Anlage die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten.

Für Dorfgebiete liegt der Immissionsrichtwert tags bei 60 dB(A) und nachts bei 45 dB(A). Diese Charakterisierung trifft auf den Ortsteil Zieglhütte sicherlich am ehesten zu.

Dieser Nachweis ist spätestens mit dem Bauantrag zu erbringen.

Geruch und Feinstaub:

Die Belange der Luftreinhaltung sind in der planerischen Konzeption zu berücksichtigen. Insbesondere müssen schädliche Umweltauswirkungen i.S.d. § 3 BImSchG vermieden werden. Grundsätzlich sind die Immissionswerte der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft bezüglich Geruch und Feinstaub einzuhalten. Die Erheblichkeit dieser Arten von Emissionen hängt wesentlich von der Art der Betriebsstätte ab.

Da kein konkretes Vorhaben im Sinne des § 12 BauGB planungsrechtlich abgesichert wird, wird von einer präventiven Betrachtung abgesehen.

Licht:

Zu den lichtemittierenden Anlagen zählen künstliche Lichtquellen aller Art wie z. B. Scheinwerfer zur Beleuchtung von Verladeplätzen und für Anstrahlungen sowie Lichtreklamen, aber auch hell beleuchtete Flächen wie z. B. angestrahlte Fassaden.

Auch Blendwirkung z.B. durch Photovoltaikanlagen zählt zu den Lichtemissionen.

Folgende Festsetzungen zur sachgerechten Konfliktbewältigung werden getroffen:

1. Lichanlagen sind gemäß dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben.
2. Innerhalb der Betriebsstätten darf Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche erfolgen, die künstlich beleuchtet werden müssen. Dies ist gegebenenfalls durch zusätzliche technische Maßnahmen sicherzustellen. Diese umfassen: Abschirmblenden, optische Einrichtungen wie Spiegel und Reflektoren, Leuchten mit begrenztem Abstrahlwinkel.

Durch diese Festlegungen können störende oder unzulässige Blendwirkungen ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für öffentliche Verkehrswege, da diese nicht zu Betriebsstätten gehören und selbstverständlich auch nicht künstlich beleuchtet werden müssen.

Infolge der verpflichtenden (Art. 44a BayBO) Belegung der Gebäude mit Photovoltaik ist folgende Regelung erforderlich (§ 9 Abs. 4 BauGB):

Photovoltaikanlagen oder Solarthermieanlagen sind in ihrer Oberfläche, Neigung oder Materialeigenschaften so zu gestalten, dass keine störende Blendwirkung auf

- *Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße St 2154*
- *Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn BAB A 6*
- *Wohnräume, einschließlich Wohndielen*
- *Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten*
- *Büroräume, Praxisräume, Schulungsräume und ähnliche Arbeitsräume erfolgt.*

Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung sind zulässig. Diese umfassen Abschirmblenden, die Änderung des Aufstellwinkels und der Modulneigung sowie das Aufbringen von Antireflexbeschichtungen.

Eine störende Blendwirkung muss anhand konkreter Einzelvorhaben ausgeschlossen werden. Infolge der Genehmigungspflicht gem. § 9 Abs. 2 FStrG ist sichergestellt, dass eine behördliche Überprüfung zumindest im Bereich der Baubeschränkungszone der BAB A 6 gewährleistet ist.

Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind zudem Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Dadurch, dass der Geltungsbereich zum bauplanungsrechtlichen Innenbereich zählt, ist diese Regelung zu berücksichtigen, allerdings für das Bauland nicht zwingend und grundsätzlich anzuwenden. Es sind allerdings vermeidbare Beleuchtungen im Sinne des Artenschutzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auszuschließen.

11.2.1.3 Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken:

- Unzulässige Gewerbeimmissionen, welche auf das Gebiet einwirken, sind nicht ersichtlich, da keine Nutzungen mit einem erheblich höherem Störgrad angrenzen. § 50 BImSchG wird beachtet. Die Schutzbedürftigkeit der Baugebiete ist einem Gewerbegebiet gleichzustellen, da insbesondere keine Wohnnutzung erfolgt. Die Möglichkeit von Betriebsleiterwohnungen i.S.d. § 31 Abs. 1 BauGB ist nicht länger vorgesehen.
- Im Umfeld des Baugebietes liegen ackerbaulich genutzte Flächen. Zudem befindet sich in geringer Entfernung ein tierhaltender landwirtschaftlicher Betrieb. Es ist daher mit lärm- und geruchsbedingten Immissionen zu rechnen, die durch die landwirtschaftliche Nutzung und Ausbringung von organischem Dünger hervorgerufen werden. Diese sind von den zukünftigen Nutzern hinzunehmen. Etwaige Entschädigungsansprüche können dadurch nicht geltend gemacht werden.

Verkehrslärm:

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm ein von der Bundesautobahn A 6 sowie von der Staatsstraße St 2154.

Die Möglichkeit von Betriebsleiterwohnungen i.S.d. § 31 Abs. 1 BauGB ist nicht länger vorgesehen. Die Vorgaben zum Schutz der Arbeitsbevölkerung sind bei der Errichtung von Gebäuden jeweils eigenverantwortlich durch den Bauherren einzuhalten, dies betrifft auch einen gegebenenfalls erforderlichen Schallschutz in Innenräumen.

Die Autobahn GmbH des Bundes und das Staatliche Bauamt weisen darauf hin, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger der Autobahn und der Staatsstraße keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können und dass von Betrieben im Plangebiet keine Emissionen ausgehen dürfen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 6 und der St 2154 beeinträchtigen können.

11.2.2. Landschafts- und Naturschutz

Grundsatz

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und ihrer nachhaltigen Nutzungsfähigkeit, die Sicherung, Wiederherstellung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Sicherung und Verbesserung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, die Sicherung von Landschaften, Landschaftsteilen und unbelebten Naturschöpfungen in ihrer naturräumlich bezogenen Vielfalt und Eigenart, die Erhaltung und Förderung von Pflanzen und Tieren wildlebender Arten, ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften, die Erhaltung belebter Bodenoberflächen und der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie die Regeneration des Grund- und Oberflächenwassers umfassend berücksichtigen.

Schutzgebietskulisse

Durch die Baugebietsausweisung werden keine Flächen berührt, die einen Schutzstatus gemäß *Natura-2000*-Kulisse genießen. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile werden nicht berührt.

Das Gebiet liegt im Naturpark Nördlicher Oberpfälzer Wald.

Die nächstgelegenen *Natura-2000*-Schutzgebiete befinden sich im Tal der Pfreimd südwestlich in ca. 590 Metern Entfernung. Es ist aufgrund der Entfernung nach objektiven Gesichtspunkten nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzkulisse auszugehen.

Biotopschutzrechtliche Belange

Im Geltungsbereich ist ein kein gesetzlich geschütztes Biotop vorhanden oder kartiert.

Anwendung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Die Änderung des Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wird die nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Marktes Waidhaus vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Durch die Planung im bauplanungsrechtlichen Innenbereich (§ 30 Abs. 1 BauGB) wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet, was der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung trägt.

Alle Eingriffe, die auf Grund der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Bewertungsmaßstab ist das Maß der Zulässigkeit gem. der 2. Änderung des Bebauungsplanes aus 2004.

Demgegenüber wird die Eingriffsintensität in folgenden Bereichen erhöht:

- **Im Bereich des Sondergebietes SO 4:**

Die GRZ wird auf einer Fläche von 15.810 m² von 0,3 auf 0,8 erhöht. Um den Kompensationsbedarf zu beziffern, wird aus praktischen Gründen das Delta zwischen dem Beeinträchtigungsfaktor 0,3 und dem Beeinträchtigungsfaktor 0,8 angesetzt.

Zulässiger Eingriff:

Wertpunkte BNT/ m²: 3 Wertpunkte, aufgrund von Anhang 1 Liste 1a (Ackerflächen und Intensivgrünland), bzw. 8 Wertpunkte aufgrund von Anhang 1 Liste 1b (Feldgehölz).

Beeinträchtigungsfaktor: 0,3 (= GRZ)

Ausgleichsbedarf = Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT/ m² Eingriffsfläche x Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1) – Planungsfaktor

SO x 3 + SO „Feldgehölzflächen“ x 8 = Ausgleichsbedarf

14.810 m² x 3 + 1.000 m² x 8 = 44.430 + 8.000 = 52.430 Wertpunkte

52.430 Wertpunkte x 0,3 = 15.729 Wertpunkte

Neu geplanter Eingriff:

Wertpunkte BNT/ m²: 3 Wertpunkte, aufgrund von Anhang 1 Liste 1a (Ackerflächen und Intensivgrünland), bzw. 8 Wertpunkte aufgrund von Anhang 1 Liste 1b (Feldgehölz).

Beeinträchtigungsfaktor: 0,8 (= GRZ)

Ausgleichsbedarf = Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT/ m² Eingriffsfläche x Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)

SO x 3 + SO „Feldgehölzflächen“ x 8 = Ausgleichsbedarf

14.810 m² x 3 + 1.000 m² x 8 = 44.430 + 8.000 = 52.430 Wertpunkte

52.430 Wertpunkte x 0,8 = 41.944 Wertpunkte

Das Delta zwischen dem Beeinträchtigungsfaktor 0,3 und dem Beeinträchtigungsfaktor 0,8 beträgt 41.944 Wertpunkte - 15.729 Wertpunkte = 26.215 Wertpunkte

- Im Bereich der Umfahrung:

Auf einer Fläche von 1.090 m² wird der öffentliche Feld- und Waldweg zu einer LKW-Umfahrung mit Parkflächen ausgebaut.

Wertpunkte BNT/ m²: 1 Wertpunkt, befestigter Wirtschaftsweg (V32) bzw. 3 Wertpunkte (V51) für die Begleitstrukturen. Aufteilung ca. hälftig, daher im Mittel 2 Wertpunkte / m².

Beeinträchtigungsfaktor: 1 (= Vollversiegelung)

Ausgleichsbedarf = Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT/ m² Eingriffsfläche x Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)

1.090 m² x 2 WP / m² x 1 = Ausgleichsbedarf → **2.180 Wertpunkte Ausgleichsbedarf**

- Im Bereich des Geh- und Radweges:

Für die Darstellungen des Geh- und Radweges wird keine Kompensation angesetzt, da es sich um die nachrichtliche Übernahme eines eigenständigen Planvorhabens handelt.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass 28.395 Biotopwertpunkte gem. § 1a Abs. 3 BauGB zu kompensieren sind.

Kompensation des baulichen Eingriffs durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG werden auf dem im Plan mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).

Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB, der nach § 18 Abs. 1 BNatSchG die Eingriffsregelung der §§ 13 ff. BNatSchG - zusammen mit weiteren Regelungen in die Bauleitplanung überführt, sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB können die Darstellungen und Festsetzungen von Ausgleichsflächen oder Ausgleichsmaßnahmen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Für Ausgleichsmaßnahmen können indessen nur Flächen in Anspruch genommen werden, die sich für diesen Zweck objektiv eignen.

Damit kommen nur solche Flächen in Betracht, die aufwertungsbedürftig und -fähig sind. Die Flächen müssen in einen Zustand versetzt werden können, der sich im Vergleich mit dem früheren als ökologisch höherwertig einstufen lässt. Die festgesetzten Maßnahmen müssen bei prognostischer Betrachtung geeignet sein, die Flächen tatsächlich aufzuwerten; davon geht

auch § 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG aus. Zudem muss der durch die Ausgleichsmaßnahme geschaffene höherwertige Zustand im Grundsatz auf Dauer gewährleistet werden können.

Ausgangszustand: Strukturarme Altersklassen-Nadelholzforste, mittlere Ausprägung (26-79 Jahre) = 4 WP/m² (BNT N 712);

Zielzustand: „Buchenwälder basenarmer Standorte“ (= BNT L232) = 12 WP; Differenz = 8 WP).

→ Time-Lag: Durch die mittelfristige Entwicklung der Maßnahme wird ein Wertpunkt/m² abgezogen, die Aufwertung erfolgt somit um 7 Wertpunkte/m².

Der Ausgleichsbedarf kann mit der Ausgleichsmaßnahme auf einer Fläche von 4.057 m² (= 28.395 Wertpunkte / 7 Wertpunkte/m²) erbracht werden.

Vorgesehen ist eine Waldfläche von 4.060 m² auf Fl. Nr. 1570 der Gemarkung Waidhaus (südwestlich Reichenau). Innerhalb dieser Fläche ist gemäß den Bestandsdaten der Forstverwaltung ein Bestand von mind. 5.500 m² als Altersklassennadelwald gem. den obigen Angaben zur Umsetzung der Maßnahme vorhanden. Die Erhöhung der Eingriffsschwere durch die Erweiterung und Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes kann durch die vorgesehenen Maßnahmen daher kompensiert werden.

Das Flächenpotential auf Fl.-Nr. 1570 der Gemarkung Waidhaus wird nicht komplett aktiviert, um die verbleibenden knapp 1.500 m² im Zuge von Kompensationsmaßnahmen in anderen Planungsverfahren noch aufwerten zu können.

Maßnahmen:

Waldumbau entsprechend dem Ziel „Buchenwälder auf basenarmen Standorten“ auf Fl.-Nr. 1570 der Gemarkung Waidhaus.

Erstgestaltungsmaßnahme

- Aufflichtung des Fichtenbestands.
- Aufforstung mit überwiegend Rotbuche (mind. 75 %); Markieren der Pflanzen.
- Im Waldrandbereich (bis 10m von der Grundstücksgrenze gemessen) ist im Osten eine Anreicherung mit Schlehe, Hasel und Wildbirnen durchzuführen.
- Errichtung Rehwildpfostenzaun: Mindestens 160 cm hoch, Knotengittergeflecht.

Pflegemaßnahmen

- Ausmähen der Fläche bis die erforderliche Wuchshöhe erreicht ist.
- Entfernung der Einfriedung, wenn die angepflanzten Bäume aus der Äsungshöhe ausgewachsen sind.

Weitere Vorgaben

- Auf der Fläche ist ausreichend, auch starkes, liegendes und stehendes Totholz anzureichern. Es sind dabei dauerhaft mindestens 5 Biotopbäume (z.B. Quartierbäume, Bäume mit Höhlen, stehendes Totholz, Bäume mit Pilzkonsolen) bzw. bei Fehlen von Biotopbäumen auch Biotopbaumanwärter dauerhaft zu erhalten
- Es sind mindestens 5 liegende Totholzstämme (Durchmesser > 30 cm, Länge > 4m) auf der Fläche als liegendes Totholz zu belassen oder bei Fehlen anzureichern.

Gemäß Art. 9 BayNatSchG sind alle Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt zu melden.

Regelungen zum speziellen Artenschutz:

Der spezielle Artenschutz ist in der Bauleitplanung unabhängig von der Eingriffsbilanzierung als Belang zu berücksichtigen und dabei vom unabhängig vom gesetzlichen Biotopschutz zu bewerten.

Für das Vorhaben wurden dem Stand der Technik entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, die der allgemeinen Lebensraumbedeutung des Plangebietes Rechnung tragen und geeignet sind, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände wirksam zu vermeiden.

V 1: Um Bodenbruten wirksam zu vermeiden, sind innerhalb der Baufelder im Eingriffsjahr von 01.04. bis 30.06. Schwarzbrachen anzulegen. Dies gilt für den Fall, dass Bauzeit und Brutzeit sich überschneiden.

Diese Regelung greift nicht durch, wenn bereits im Vorfeld ein Eingriff im Baufeld stattgefunden hat, sondern nur im Fall einer erstmaligen Bebauung.

V 2: Vermeidung von Lichtlenkung in angrenzende Bereiche ist technisch sicherzustellen.

Die Einschränkung der Beleuchtung im Zuge der Berücksichtigung der Minimierung und Vermeidung von Lichtemissionen kommt wesentlich dem Insektenschutz zugute.

V 3: Gehölze dürfen nur in der Zeit von 01.10. bis einschließlich 28.02. entfernt werden.

Auch bei Baumaßnahmen, die i.S.d. § 1a Abs. 3 zulässig sind, gilt die gesetzliche Schonzeit.

V 4: Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Es ist nur die Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin zulässig.

Als weitere Vermeidungsmaßnahme im Sinne des Artenschutzes ist eine ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtung erforderlich.

11.2.3. Luftreinhaltung und Klimaschutz

§ 1 Abs. 5 BauGB schreibt sowohl Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, vor.

Beim Bau sind Möglichkeiten der Wärmedämmung zu nutzen, bei der Gebäudeheizung schadstoffarme Brennstoffe in richtig dimensionierten Feuerungsanlagen zu verwenden und durch passive und aktive Nutzung regenerativer Energieträger den Schadstoffausstoß zu minimieren. Die Planung erlaubt dabei insbesondere die Nutzung von solarer Energie. So kann sichergestellt werden, dass eine optimale aktive und passive Solarenergienutzung insbesondere im Winter erfolgt.

Bei Feuerungsanlagen ist die 1. BImSchV zu beachten.

Es sollen zur besseren Ausnutzung der Fläche möglichst kompakte Gebäude (niedriges Verhältnis von Außenfläche (A) zu Volumen (V) des Baukörpers) entstehen. So kann sichergestellt werden, dass der Heizwärmeenergiebedarf der Gebäude allein aufgrund der Form des Baukörpers positiv beeinflusst wird.

Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-bzw. Solarthermie-Nutzung möglich. Bei Flachdächern können auch aufgeständerte Anlagen installiert werden. Auf Art. 44a BayBO wird hingewiesen. Auch eine PV-Überdachung von Parkplätzen ist denkbar.

Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden.

Folgen des Klimawandels können z.B. Überflutungen oder Trockenperioden sein. In diesem Zusammenhang ist von einer vergleichsweise geringen Anfälligkeit des Vorhabens auszugehen.

Bei ausgedehnten Trockenperioden könnten die Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen Schaden nehmen. Im Falle von längeren Trockenperioden sind ggf. Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

Dem Aspekt einer zunehmenden Hitzebelastung im Sommer wird durch verbindliche Bepflanzungen entgegengewirkt.

12. Umweltbericht gem. § 2a BauGB

1.1. Beschreibung des Vorhabens

Der Markt Waidhaus hat im Bereich südlich der BAB A 6 einen qualifizierten Bebauungsplan für das Gebiet „Tank – und Rastanlage Waidhaus“ aufgestellt. Dieser wurde am 29.10.1997 rechtskräftig.

Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 08.06.2000 rechtskräftig.

Am 30.07.2004 trat die 2. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft. Im Zuge dieser zweiten Änderung wurde der Beschluss der Bundesregierung umgesetzt, dass in Waidhaus ein Binnenzollamt für außereuropäische Ein- und Ausfahrten angesiedelt wird. Für diese bauliche Nutzung mussten die Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert werden.

Dies war insofern erforderlich, da die Tschechische Republik am 01.05.2004 der Europäischen Union beitrug und damit verbunden die Zollbehörden an den Grenzübergängen Waidhaus aufgelöst wurden.

Das Binnenzollamt soll nunmehr innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes verlegt werden. Der neue Standort lässt diese Art der baulichen Nutzung allerdings nicht zu.

Der Hauptgrund für die Verlegung des Standortes ist der Platzmangel bei der Abfertigung auf dem gegenwärtigen Grundstück. In der Folge ist nicht nur das gesamte Baugebiet von dem ruhenden Schwerlastverkehr erheblich betroffen. In Spitzenzeiten findet auch ein Rückstau auf überörtliche Verkehrswege St 2154 und die BAB A 6 statt. Zudem sind von dem ruhenden Verkehr auch die umliegenden Ortsteile der Gemeinden Waidhaus und Eslarn betroffen. Dieser Umstand muss einer nachhaltigen Konfliktbewältigung zugeführt werden.

Daher wird auch die Zufahrtssituation für das Binnenzollamt geändert, wofür der Bebauungsplan auch erweitert werden muss. Bei der Erweiterung des Geltungsbereiches wird die neu geplante Zufahrt für das Binnenzollamt ebenso berücksichtigt, wie der deutliche Ausbau der Flächen für den ruhenden (Schwerlast-)Verkehr.

Das Plangebiet liegt im Süden von Waidhaus an der St 2154 auf Höhe der Anschlussstelle Waidhaus der BAB A 6.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Westen durch den befestigten Fahrbahnrand der St 2154
- Im Norden durch das Grundstück der BAB A 6
- Im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

Es handelt sich um bestehende Baugebiete mit Baurecht. Die Erschließungsstraße „Am Autohof“ ist hergestellt, ebenso die Umfahrung im Westen und Norden. Das Regenrückhaltebecken im Südosten ist Bestand, ebenfalls die weiteren Versorgungsanlagen.

Die Fl.-Nrn. 308/8, 308/9, 311/2, 311/3, 312 der Gemarkung Waidhaus werden im Sinne des Bebauungsplanes genutzt. Die Fl.-Nrn. 308/6, 308/7, 311/4 und 312/1 der Gemarkung Waidhaus werden gegenwärtig nicht oder mindergenutzt.

Die neu überplante Fläche hat eine Größe von knapp 6,86 Hektar. Entsprechend den unter Punkt 6.2 dieser Begründung erläuterten Festsetzungen wird das Gebiet bebaut. Auf Grund der festgesetzten überbaubaren Flächen in Verbindung mit den Grundflächenzahlen stehen für die Überbauung rund 4,21 Hektar zur Verfügung.

Festsetzungen zur Grünordnung und zur Vermeidung wurden entsprechend der prognostizierten Umweltauswirkungen getroffen.

Die Schaffung von Wohnflächen ist nicht vorgesehen. Die Lagevorteile der Region an der Verbindungsstelle zu Osteuropa werden durch die Weiterentwicklung von Logistik und Transportdienstleistungen an verkehrlich geeigneten Stellen genutzt.

1.1.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Mit vorliegender Bebauungsplanänderung verfolgt die Gemeinde vordringlich folgende städtebaulichen Planungsziele:

- Die Voraussetzungen für die Nutzung des neuen Zollstandortes werden geschaffen.
- Die innere verkehrliche Erschließung wird für das Binnenzollamt optimiert.
- Zusätzliche Flächen für den ruhenden Schwerlastverkehr werden geschaffen.
- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke werden überarbeitet.
- Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1.2. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die neu überplante Fläche hat eine Größe von knapp 6,86 Hektar. Entsprechend den unter Punkt 6.2 dieser Begründung erläuterten Festsetzungen wird das Gebiet bebaut. Auf Grund der festgesetzten überbaubaren Flächen in Verbindung mit den Grundflächenzahlen stehen für die Überbauung rund 4,21 Hektar zur Verfügung.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

Regionalplan

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete, regionale Grünzüge oder Trenngrün sind gem. Regionalplan nicht vorhanden. In dem Regionalplan für die Planungsregion Oberpfalz-Nord ist Waidhaus als Grundzentrum eingestuft.

A 4.3.1 (G): Die Grundzentren sollen in ihren Versorgungsfunktionen gesichert und weiterentwickelt werden. Dazu sollen sie eng mit den Gemeinden ihres Nahbereichs kooperieren.

In Karte 3 „Landschaft und Erholung“ mit Stand: 15. Dezember 2009, wird für den Bereich südlich der BAB A 6 in Waidhaus als landschaftspflegerische Maßnahme „Flurdurchgrünung“ vermerkt. Gemäß Begründung zur genannten Darstellung ist in diesem Zusammenhang im Bereich Waidhaus eine stärkere Flurdurchgrünung notwendig. Bei allen landschaftsverändernden Maßnahmen muss darauf geachtet werden, dass landschaftsgliedernde Elemente gesichert und, falls erforderlich, neu geschaffen werden.

Die Vorgabe wird zusätzlich durch verbindlich verortete Pflanzgebote nach Süden zur freien Landschaft berücksichtigt. Im Zuge der Realisierung der baulichen Nutzung in den Baugebieten SO 1 und SO 4 werden gliedernde Gehölzbestände zulässigerweise beseitigt. Daher ist es erforderlich, diese Strukturen in vergleichbarer Art und Weise neu anzulegen und gleichzeitig die Baugebiete nach Süden zur freien Landschaft abzugrenzen.

Im Zuge der Realisierung des Geh- und Radweges werden die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen ebenfalls mit gliedernden Grünstrukturen angereichert, sofern dies straßenrechtliche Belange nicht beeinträchtigt.

B IV 6.1 (G) Die Lagevorteile der Region an der Verbindungsstelle zu Osteuropa sollen insbesondere für die Weiterentwicklung von Logistik und Transportdienstleistungen an verkehrlich geeigneten Stellen genutzt werden.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Fläche als Sondergebiet Tank- und Rastanlage Waidhaus dargestellt (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab (ABSP)

Das Vorhaben befindet sich gem. ABSP innerhalb des naturschutzfachlichen Schwerpunktgebietes L „Bayerisch - Böhmisches Grenzgebiet“. Um der europaweiten Bedeutung des Bayerisch- Böhmisches Grenzkamms Rechnung zu tragen, wurden große Teile der naturräumlichen Einheiten "Einzugsgebiet der Pfreimd", "Flossenbürger Berge" und "Lindauer Berge" als Schwerpunktgebiet des Naturschutzes gefasst. Konkrete Maßnahmen und Zielstellungen für das Plangebiet werden nicht formuliert.

Weiterhin ist im Bereich um Waidhaus die Sicherung bzw. Anlage von Kleingewässern, Gräben, zugänglichen Teichen zur Verbesserung der Nahrungssituation für den Weißstorch im Umfeld besetzter oder verwaister Horststandorte angezeigt.

Fachgesetze

Beschrieben werden die allgemeinen Ziele zum Schutz von Umwelt, Natur und Landschaft im

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und im Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bayerischem Wassergesetz (BayWG) und in der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) und Bayerischem Denkmalschutzgesetz (BayDSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit Verordnungen und Technischen Anleitungen TA Luft, TA Lärm.

Zielvorgaben der untersuchten Schutzgüter:

Mensch	
BauGB	§ 1 (5) ff. Sicherung des Wohles der Allgemeinheit und menschenwürdige Umwelt durch nachhaltige städtebauliche Entwicklung.
BImSchG	§ 1 Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstiger Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorzubeugen.
TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche
DIN 18005-1	Schallschutzberücksichtigung bei der städtebaulichen Planung.
Arten/Biotope	
BNatSchG	§ 1 (3) 5. ff. Dauerhafte Sicherung und Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihren Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
Boden	
BauGB	§ 1a (2) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden, Bodenversiegelung ist zu minimieren. § 202 besonderer Schutzstatus des Mutterbodens.

BBodSchG	§ 1 ff. Sicherung der Bodenfunktionen oder deren Wiederherstellung.
BNatSchG	§ 1 ff. Dauerhafte Sicherung von Bodendenkmälern, Boden als Teil des Naturhaushaltes, Sicherung von Boden, Vermeidung von Erosion.
Wasser	
WHG und WRRL	§ 5 ff. Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften, sparsame Verwendung von Wasser, Erhalt der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes, Vermeidung der Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses. Verantwortungsvoller Umgang mit Wasser und nachhaltige Bewirtschaftung von Flüssen, Seen und Grundwasser.
Luft/Klima	
BauGB	§ 1a (5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Emissionen sollen vermieden und eine bestmögliche Luftqualität erhalten werden. Erneuerbare Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung sind zu fördern.
BImSchG	§ 1 ff. Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorbeugen.
TA Luft	Diese dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.
BNatSchG	§ 1 (3) 4. Schutz von Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere Flächen mit lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien
Landschaftsbild	
BNatSchG	§ 1 (1) 3. Dauerhafte Sicherung von Natur und Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Charakteristische Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden.
BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung + Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
Kultur- und Sachgüter.	
BauGB	Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
BNatSchG	§ 1 (4) ff. Erhaltung von historischen Kulturlandschaften und -landschaftsteilen von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler.
DSchG	§ 1 (1) Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, insbesondere den Zustand der Kulturdenkmale zu überwachen sowie auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmälern hinzuwirken.

1.3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und

Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

1.3.1. Schutzgut Mensch

Beschreibung

Bei den angrenzenden und benachbarten Flächen handelt es sich bauplanungsrechtlich um Gewerbegebiete und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie überörtliche Verkehrswege. Die angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich und gewerblich genutzt.

Ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete i.S.d. § 50 BImSchG befinden sich in einer Entfernung von 475 Metern im Norden (Fohrenweg, Ortslage Waidhaus). Im Nordwesten ist ein Wohnhaus in der Eslarner Straße 18 als Immissionsort in einem Mischgebiet zu berücksichtigen.

Flächen im Wohnumfeld von bis zu 1.000 m werden von Anwohnern bevorzugt für die Naherholung genutzt. Besonders hoch ist die Erholungsfunktion, wenn das Gebiet strukturreich und durch Freizeiteinrichtungen bereichert ist. Im Wirkungsbereich sind keine Freizeit- und Erholungseinrichtungen bzw. Landschaften mit hoher Erholungsnutzung vorhanden. Der Landschaftsausschnitt ist durch die bestehende Infrastruktur (Autobahn, Staatsstraße, bestehendes Gewerbegebiet) im Hinblick auf die Erholungseignung sehr stark vorbelastet. Markierte Wander- oder Radwege sind nicht vorhanden. Die Planung eines Geh- und Radweges von Waidhaus nach Pfremsch entlang der St 2154 "Eslarn - Waidhaus" wird gegenwärtig vorangetrieben.

Der Geltungsbereich wird in seiner Bedeutung für die wohnumfeldnahe Erholung aufgrund der starken Vorbelastungen als gering geeignet beurteilt.

Der bauliche Eingriff ist durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan bereits in vergleichbarem Maße zulässig.

Auswirkungen

Dadurch, dass die Fläche nur in geringem Umfang für die Erholungsnutzung geeignet ist und eine starke Vorbelastung gegeben ist, werden nur geringe Auswirkungen mit der Planrealisierung einhergehen. Zusätzliche Auswirkungen infolge der geänderten Planfassung sind nicht zu prognostizieren. Die Planung des Geh- und Radweges von Waidhaus nach Pfremsch entlang der St 2154 "Eslarn - Waidhaus" wird nicht beeinträchtigt.

Das Erleben des Landschaftsraumes zu Naherholungs- oder touristischen Zwecken ist an dieser Stelle bereits stark herabgesetzt.

1.3.2. Gewerbeemissionen

Beschreibung:

Im Umfeld des Plangebietes und innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits gewerbliche Emittenten. Die Vorbelastung ist entsprechend vorhanden.

Die angestrebten Nutzungen sind durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan bereits zulässig. Eine Beurteilung im Einzelfall erfolgt aufgrund der nicht erfolgten Gliederung gem. DIN 45691 (2006) nach TA Lärm (6. BImSchV).

Weitere Emissionen aus der gewerblichen Nutzung werden im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht reguliert.

Der Geltungsbereich grenzt direkt an landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an. Zudem befindet sich in geringer Entfernung ein tierhaltender landwirtschaftlicher Betrieb. Es ist daher mit Immissionen von der angrenzenden landwirtschaftlichen Tätigkeit (Geruch, Staub, Lärm) zu rechnen.

Auswirkungen:

Die angestrebten Nutzungen sind durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan bereits zulässig. Eine Beurteilung erfolgt weiterhin im Einzelfall nach TA Lärm (6. BImSchV).

Lichtemissionen werden im Vergleich zum Status Quo reguliert.

Ob relevante weitere gewerbliche Emissionen bei Einzelvorhaben vorliegen können, ist im Zuge der nachgeordneten Genehmigungsverfahren nach BayBO oder BImSchG zu überprüfen.

1.3.3. Verkehrslärm

Beschreibung:

Der Verkehr aus dem Gebiet wird über leistungsfähige überörtliche Verkehrswege abgewickelt und es sind keine Gebiete betroffen, die überwiegend dem Wohnen dienen. Durch die angrenzenden überörtlichen Verkehrswege ist eine hohe Lärmbelastung für die Arbeitsbevölkerung anzunehmen.

Die Situation wird im Vergleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht erheblich geändert.

Auswirkungen:

Durch die Struktur der Verkehrswege werden keine Fahrbeziehungen zu Gebieten, die dem Wohnen dienen, bewirkt. Der Abfluss über die überörtlichen Verkehrswege bewirkt keine erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich der Geräusentwicklung auf Gebiete, die dem Wohnen dienen. Zusätzliche Auswirkungen infolge der geänderten Planfassung sind nicht zu prognostizieren.

Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung müssen im Einzelfall mittels geeigneter Maßnahmen sichergestellt werden.

1.3.4. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein geschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler.

Der Umgriff des Geltungsbereiches ist bereits durch die vorgesehenen baulichen Nutzungen geprägt. Die Fl.-Nrn. 308/8, 308/9, 311/2, 311/3, 312 der Gemarkung Waidhaus werden im Sinne des Bebauungsplanes genutzt. Die Fl.-Nrn. 308/6, 308/7, 311/4 und 312/1 der Gemarkung Waidhaus werden gegenwärtig nicht oder mindergenutzt.

Der bauliche Eingriff ist durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan bereits in vergleichbarem Maße zulässig.

Auswirkungen:

Aufgrund der denkmalrechtlichen Unbedenklichkeit im Umgriff des Plangebietes und der Zuordnung der Baugebiete zueinander über die strategische Entwicklung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut. Zusätzliche Auswirkungen infolge der geänderten Planfassung sind nicht zu prognostizieren.

1.3.5. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Der Umgriff des Geltungsbereiches ist bereits durch die vorgesehenen baulichen Nutzungen geprägt. Die Fl.-Nrn. 308/8, 308/9, 311/2, 311/3, 312 der Gemarkung Waidhaus werden im Sinne des Bebauungsplanes genutzt. Die Fl.-Nrn. 308/6, 308/7, 311/4 und 312/1 der Gemarkung Waidhaus werden gegenwärtig nicht oder mindergenutzt.

Es handelt sich bei den unbebauten Grundstücken um Grünland, bzw. Ackergrünland.

Im Norden von Fl.-Nr. 312/1 der Gemarkung Waidhaus ist Gehölzbestand vorhanden, ebenso im östlichen Bereich von 308/7 der Gemarkung Waidhaus.

Bestände mit Biotopvernetzungsfunction sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Lebensraum

Aufgrund der vorhandenen Störungen ist das Gebiet als Bruthabitat für anspruchsvollere Vogelarten ungeeignet. Die Offenlandbereiche weisen prinzipiell Habitatqualität für Offenlandarten wie die Feldlerche auf. Hierzu ist einschränkend anzumerken, dass die angrenzenden überörtlichen Verkehrswege die Lebensraumqualität für diese Arten einschränken. Die Einschränkung nimmt mit der Entfernung zu genannten Verkehrswegen ab.

Im Norden von Fl.-Nr. 312/1 der Gemarkung Waidhaus ist Gehölzbestand vorhanden, ebenso im östlichen Bereich von 308/7 der Gemarkung Waidhaus.

Gewässerlebensräume sind abseits des Regenrückhaltebeckens nicht vorhanden. Trockenhabitate sind nicht vorhanden, Wald und Hecken sind nicht betroffen. Der Straßendamm der St 2154 ist abschnittsweise mit Gehölzen bewachsen.

Schutzkulisse

Durch die Baugebietsausweisung werden keine Flächen berührt, die einen Schutzstatus gemäß *Natura-2000*-Kulisse genießen. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile werden nicht berührt. Gesetzlich geschützte oder amtlich kartierte Biotope sind nicht vorhanden.

Das Gebiet liegt im Naturpark Nördlicher Oberpfälzer Wald.

Die nächstgelegenen *Natura-2000*-Schutzgebiete befinden sich im Tal der Pfreimd südwestlich in ca. 590 Metern Entfernung. Es ist aufgrund der Entfernung nach objektiven Gesichtspunkten nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzkulisse auszugehen.

Der bauliche Eingriff ist durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan bereits in vergleichbarem Maße zulässig, auch die Einleitung von behandeltem Niederschlagswasser in die Pfreimd ist bereits wasserrechtlich genehmigt.

Auswirkungen:

Das Vorkommen von Tierarten der FFH-Richtlinie sowie national streng geschützter Arten kann trotz der fehlenden Eignung nicht restlos ausgeschlossen werden. Entsprechend wurden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen konzipiert, welche verpflichtend durchzuführen sind. Auf Punkt 1.7.1 des Umweltberichts wird verwiesen. Bei konsequenter Umsetzung dieser Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse in der Regel ausgeschlossen werden. Dies stellt eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem planungsrechtlichen Status Quo dar.

Es wird davon ausgegangen, dass ungefährdete, häufige Arten und sogenannte Allerweltsarten wie Amsel, Star, Kohlmeise etc. hier vorkommen. Negative Populationsdynamiken sind mit der Bauleitplanung nicht verbunden. Gleiches gilt für weitere ungefährdete Arten wie u.a. Saatkrähe oder Sperling, die wahrscheinlich als Nahrungsgäste vorkommen.

Der planungsrelevante Durchzug oder die Nutzung als Nahrungshabitat durch störanfälligere Arten kann aufgrund der Vorbelastung ausgeschlossen werden.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt keine Trennungsfunktion, da es sich um ein bebauten Gebiet handelt. Die Trennungsfunktion für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten wie Luchs oder Wolf kann verneint werden, da diese das Gebiet bereits jetzt umgehen. Negative Auswirkungen auf bestehende Wanderwege und Verbundstrukturen für Tierarten sind aufgrund des massiv vorbelasteten Umfelds des Plangebietes infolge der Zerschneidung durch überörtliche Verkehrswege und des Grades der Planrealisierung nicht anzunehmen.

Für die Beleuchtung sind Kaltstrahler einzusetzen, um nachtaktive Insekten und Fledermäuse zu schonen. Generell ist die Beleuchtung möglichst energiesparend und insektenschonend auszuführen und auf das notwendige Maß zu begrenzen, um die Lockwirkung des Plangebietes zu minimieren. Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind zudem Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Dadurch, dass das Plangebiet zum bauplanungsrechtlichen Innenbereich gehört, ist diese Regelung zu berücksichtigen, allerdings für das Bauland nicht zwingend und grundsätzlich anzuwenden. Es sind allerdings vermeidbare Beleuchtungen im Sinne des Artenschutzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auszuschließen, um die Lockwirkung des Plangebietes zu minimieren. Die diesbezüglichen Festsetzungen stellen eine erhebliche Verbesserung für das Schutzgut dar.

Der zusätzliche Versiegelungsgrad löst eine Pflicht zur Kompensation aus, dies betrifft allerdings eine Fläche zwischen BAB A 6 und dem bestehenden Baugebiet sowie Flächen innerhalb des bestehenden Baugebietes. Auswirkungen hoher Erheblichkeit sind daher nicht festzustellen.

1.3.6. Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Der Umgriff des Geltungsbereiches ist bereits durch die vorgesehenen baulichen Nutzungen geprägt. Die Fl.-Nrn. 308/8, 308/9, 311/2, 311/3, 312 der Gemarkung Waidhaus werden im Sinne des Bebauungsplanes genutzt. Die Fl.-Nrn. 308/6, 308/7, 311/4 und 312/1 der Gemarkung Waidhaus werden gegenwärtig nicht oder mindergenutzt.

Westlich der geplanten Umfahrung handelt es sich um eine relativ steile Böschung, die mit Gehölzen bewachsen ist. In diesem Bereich ist ein Geh- und Radweg geplant, unabhängig von vorliegender Bauleitplanung.

Es handelt sich bei den unbebauten Grundstücken um Grünland, bzw. Ackergrünland.

Eine Vorprägung der Landschaft mit allen Eindrücken gewerblicher Bebauung und Nutzung ist bereits in einem gewichtigen Maße vorhanden, sodass sich auch die geplante Nutzung in diesen Gesamteindruck einfügt. Das Landschaftserleben wird durch angrenzende überörtliche Verkehrswege bereits stark herabgesetzt.

Die Einsehbarkeit der Flächen ist nach Norden und Westen durch die Topographie, die BAB A 6 und die St 2154 eingeschränkt. Nach Osten wird die weiträumige Einsehbarkeit durch Wald eingeschränkt. Die Einsehbarkeit ist von Süden aus gegeben. Eine Fernwirkung besteht nach Süden in Richtung der Ortslagen Zieglhütte, Naglerhof und Teilen von Pfrentsch, zudem auch aus weiter entfernten höher gelegenen Gebieten.

Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt, das liegt auch an der bereits in Teilen erfolgten Verwirklichung des Bebauungsplanes. Die Topographie des Naturraumes führt indes dazu, dass das Vorhaben auch aus größerer Entfernung von erhöhten Standorten aus einzusehen ist.

Naturraumtypische Besonderheiten werden nicht beeinträchtigt.

Der bauliche Eingriff ist durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan bereits in vergleichbarem Maße zulässig.

Auswirkungen:

Visuelle Störungen sind nicht auszuschließen; da die Baukörper auf Grund der zulässigen Gebäudehöhe Auswirkungen auf das Landschaftserlebnis in diesem Bereich haben werden. Diese visuelle Störung kann nicht gänzlich vermieden werden, auch wenn Minderungsmaßnahmen in der Planung enthalten sind.

Durch die Maßnahme kann auf Grund der Gebäudekörper auch das subjektive Naturerlebnis beeinträchtigt werden; auch diese Störung kann durch Gestaltungs- und Grünordnungsmaßnahmen vermindert, jedoch nicht vermieden werden.

Dabei ist allerdings die erhebliche Vorbelastung des Landschaftsausschnitts zu berücksichtigen. Aufgrund der bereits vorhandenen Betriebe kann weiterhin von einer gewerblich Prägung des Gebietes ausgegangen werden. Damit relativieren sich die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes in gewissem Maße.

Zudem handelt es sich um einen Änderungsbebauungsplan, eine Verschlechterung gegenüber den rechtlichen Status Quo ist nicht zu konstatieren, die gewerbliche Nutzung ist in einem vergleichbaren Ausmaß grundsätzlich bereits zulässig. Erhebliche zusätzliche Auswirkungen sind infolge der geänderten Planfassung nicht zu prognostizieren. Im Gegensatz zu der geltenden Planfassung wird die Gebäudehöhe städtebaulich wirksam beschränkt.

In Karte 3 „Landschaft und Erholung“ mit Stand: 15. Dezember 2009, wird für den Bereich südlich der BAB A 6 in Waidhaus als landschaftspflegerische Maßnahme „Flurdurchgrünung“ vermerkt. Gemäß Begründung zur genannten Darstellung ist in diesem Zusammenhang im Bereich Waidhaus eine stärkere Flurdurchgrünung notwendig. Bei allen landschaftsverändernden Maßnahmen muss darauf geachtet werden, dass landschaftsgliedernde Elemente gesichert und, falls erforderlich, neu geschaffen werden.

Die Vorgabe wird zusätzlich durch verbindlich verordnete Pflanzgebote nach Süden zur freien Landschaft berücksichtigt. Im Zuge der Realisierung der baulichen Nutzung in den Baugebieten SO 1 und SO 4 werden gliedernde Gehölzbestände zulässigerweise beseitigt. Daher ist es erforderlich, diese Strukturen in vergleichbarer Art und Weise neu anzulegen und gleichzeitig die Baugebiete nach Süden zur freien Landschaft abzugrenzen.

Im Zuge der Realisierung des Geh- und Radweges werden die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen ebenfalls mit gliedernden Grünstrukturen angereichert, sofern dies straßenrechtliche Belange nicht beeinträchtigt.

1.3.7. Schutzgut Fläche, Boden

Beschreibung:

Das Gebiet liegt im Naturraum des Vorderen Oberpfälzer Waldes (401). Geologisch datiert der Untergrund aus dem Karbon bis Perm.

Die geologische Karte (dGK25) weist im beplanten Bereich feinkörnige variszische Granite aus, im Südosten auch pleistozäne Fließerden. Die Fließerden bestehen aus Lehm, der sandig und oft lagenweise auch steinig bis blockig ist.

In den Granitbereichen ist der Baugrundtyp: Harte Festgesteine, magmatisch, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert. Die mittlere Tragfähigkeit ist grundsätzlich hoch bis sehr hoch, teils mittel.

Allgemeiner Baugrundhinweis: In ungestörtem und unverwittertem Zustand guter Baugrund, wechselnd mächtige Verwitterungszone, oft mit Blöcken oder Festgestein, z. T. Setzungsunterschiede möglich (qu wechselnd, unverwittert bis über 50 MPa, stark verwittert bis unter 1,25 MPa)

Im Bereich der Fließerden ist der Baugrundtyp: Bindige, gemischtkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert, teils Sand und Kies. Die mittlere Tragfähigkeit ist grundsätzlich mittel, teils hoch.

Allgemeiner Baugrundhinweis: oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar.

Die Übersichtsbodenkarte (UBK25) zeigt folgende Ergebnisse:

- vorherrschend Pseudogley und Gley-Pseudogley, gering verbreitet Gley aus (Kryo-) Grussand (Granit oder Gneis)

Böden mit hoher oder sehr hoher Bedeutung (z. B. Moorböden) sind nicht bekannt.

Der bauliche Eingriff ist durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan bereits in vergleichbarem Maße zulässig.

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt. Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Im Altlastenkataster sind nur Flächen erfasst, für die entweder bereits (orientierende) Bodenuntersuchungen durchgeführt worden sind oder für die dem Landratsamt sonstige sachliche Hinweise zu möglichen Verunreinigungen vorliegen. Es kann insofern kein Rückschluss auf die tatsächliche Altlastenfreiheit des Planungsbereiches gezogen werden kann.

Auswirkungen:

Durch die Maßnahme wird Bauland im Umfang von rund 5,3 Hektar geschaffen. Für eine Überbauung stehen rund 4,21 Hektar zur Verfügung.

Ein Eingriff in das Schutzgut Boden ist in ähnlichem Maße bereits planungsrechtlich zulässig.

Die GRZ wird auf einer Fläche von 15.810 m² von 0,3 auf 0,8 erhöht. Dieser Umstand löst eine Pflicht zur Kompensation aus.

Eine Veränderung des Reliefs erfolgt durch Nivellierung des Geländes, in der Regel in Form eines Massenausgleichs. Die Bodenstruktur wird durch das Abschieben und Aufhalten des Oberbodens verändert.

Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben der §§ 6-8

BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Geltungsbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV zu beachten.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 6f. BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder aus sonstigen Erwägungen vorgesehene Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Flächen, die als Grünflächen vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden

Durch die Bebauung erfolgt Flächeninanspruchnahme, es handelt sich allerdings um Flächen im bauplanungsrechtlichen Innenbereich.

Eine Eutrophierung des Standortes erfolgt nicht, da keine Substanzen verwendet werden, durch welche die Bodenfruchtbarkeit bzw. der Mineralgehalt der Böden verändert wird.

Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls während der Bauphase als Heizmittel oder als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall i.S.d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Z.B. ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig.

Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden.

Im Regelfall dürfte der jeweilige Bauherr für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich sein; auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosgkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden können.

1.3.8. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine fließenden oder stehenden Gewässer, keine Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete oder sonstige wasserwirtschaftliche Vorrangflächen. Über Grundwasserverhältnisse ist nichts bekannt, allerdings ist ob der Topographie nicht mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen.

Die relative Grundwasserneubildung ist überwiegend gering. Entsprechend stellt die Karte „Mittlere jährliche Grundwasserneubildung in Bayern 1981-2010“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt die Grundwasserneubildung im Geltungsbereich als gering dar (ca. 50 – 100 mm/a). Daten zum Grundwasserflurabstand liegen aktuell nicht vor. Von hoch anstehendem Grundwasser ist im Geltungsbereich jedoch nicht auszugehen, da sich der Geltungsbereich auf einer Erhebung innerhalb der welligen Topographie des Naturraums befindet. Insgesamt kommt dem Geltungsbereich und dessen Umfeld eine allgemeine Bedeutung bezüglich des Grundwasserhaushaltes zu.

Der bauliche Eingriff ist durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan bereits in vergleichbarem Maße zulässig.

Auswirkungen:

Auf Fließgewässer werden keine Auswirkungen erwartet.

Durch Versiegelungen kommt es zu einer verminderten Grundwasserneubildung und zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses. In Bezug auf die Grundwasserneubildung besitzen die Böden im Geltungsbereich jedoch vergleichsweise geringe Bedeutung. Durch Versiegelung wird das Schutzgut gegenüber der rechtskräftigen Planung in folgender Hinsicht negativ beeinflusst: Die GRZ wird auf einer Fläche von 15.810 m² von 0,3 auf 0,8 erhöht.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Alles Niederschlagswasser, was nicht versickern kann, wird unter einer entsprechenden Drosselung den Entwässerungseinrichtungen der Gemeinde zugeführt und über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in die Pfreimd eingeleitet. Dies gilt nur für vorbehandelte und somit unbedenkliche Niederschlagswässer.

Diese Situation wird im Vergleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan bezogen auf das Schutzgut nicht erheblich geändert.

1.3.9. Schutzgut Luft

Beschreibung:

Durch den Verkehr der Autobahn A 6 und der St 2154 sind Schadstoffvorbelastungen vorhanden. Vorbelastung durch angrenzende Gewerbeflächen ist ebenfalls gegeben. Gewerbliche Nutzung ist in dem Plangebiet bereits zulässig.

Auswirkungen:

Die Situation wird im Vergleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert.

1.3.10. Schutzgut Klima

Beschreibung:

Auf Grund der Lage und Struktur des Planungsgebietes ist nicht mit kleinräumigen Luftaustauschprozessen bzw. Kaltluftströmen von bewaldeten Höhen zu rechnen. Die Kaltluftproduktionsfunktion ist durchschnittlich. Die besonders kaltluftproduktionsintensiven Feuchtbereiche in den Mulden der Umgebung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Tallagen sind stärker inversionsgefährdet und daher als sensibel in Bezug auf die Erhöhung von Luftschadstoffen einzustufen. Dies gilt im Umkehrschluss nicht für das Plangebiet. Der bauliche Eingriff ist durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan bereits in vergleichbarem Maße zulässig.

Auswirkungen:

Der kleinräumige Wechsel von beschatteten und besonnten Flächen, trockenen und frischen Bereichen infolge der Bebauung verursacht mikroklimatische Veränderungen, die sich auf die kleinräumigen Standortverhältnisse auswirken. Es ist davon auszugehen, dass sich insbesondere die versiegelten Flächen in den Sommermonaten stärker erhitzen werden. Zusätzliche Auswirkungen infolge der geänderten Planung werden nicht prognostiziert.

Die Inversionsgefährdung ist nicht als hoch einzustufen, sodass kumulative Auswirkungen aufgrund der Fahrzeugabgase und einer gleichzeitigen Inversionslage nicht zu erwarten sind.

1.4. voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Tabelle: zu erwartende erhebliche Auswirkungen durch die **Änderung** des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Auswirkungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind nicht Gegenstand der Betrachtung, es werden nur die **planänderungsinduzierten zusätzlichen Umweltauswirkungen** bewertet.

Schutzgut Mensch	Positive Auswirkungen Die Reglementierung von Lichtemissionen stellt eine Verbesserung gegenüber dem Status Quo dar. Die Planung eines Geh- und Radweges wird berücksichtigt.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen Die Situation wird im Vergleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht erheblich geändert. Keine Betroffenheit von Schutzgütern des Denkmalschutzes
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Erhebliche Auswirkungen Der zusätzliche Versiegelungsgrad löst eine Pflicht zur Kompensation aus.
Schutzgut Landschaft	Keine Auswirkungen Die Situation wird im Vergleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht erheblich geändert. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und somit Berücksichtigung vorangegangener Abwägung.
Schutzgut Fläche, Boden	Erhebliche Auswirkungen Die GRZ wird auf einer Fläche von 15.810 m ² von 0,3 auf 0,8 erhöht. Hoher Versiegelungsgrad mit Totalverlust von Bodenfunktionen weiterhin anzunehmen.
Schutzgut Wasser	Geringe Auswirkungen Die GRZ wird auf einer Fläche von 15.810 m ² von 0,3 auf 0,8 erhöht, sodass die Grundwasserneubildung und das Abflussverhalten beeinflusst werden.
Schutzgut Luft	Keine Auswirkungen Die Situation wird im Vergleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht erheblich geändert.
Schutzgut Klima	Keine Auswirkungen Die Situation wird im Vergleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht erheblich geändert.

1.5. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

1.5.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Umsetzung der rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplanung führt grundsätzlich zu eben den Umweltauswirkungen, die auch mit der vorliegenden Änderungsplanung einhergehen. Zwar ist der Grad der Versiegelung in Teilbereichen dann geringer, die Verkehrsproblematik kann im Rahmen der rechtskräftigen Planung allerdings nicht angemessen bewältigt werden.

1.5.2. Prognose der Auswirkungen der geplanten Vorhaben

Durch die Planung entstehen erhebliche Umweltauswirkungen. Diesen wird durch entsprechende Maßnahmen zur Minderung und zur Vermeidung Rechnung getragen, sodass diese ein zulässiges und vertretbares Maß einhalten.

Nachfolgend sind Projektwirkungen des Vorhabens tabellarisch aufgeführt.

Projektwirkung	Eingriffswirkungen
Anlagebedingte Projektwirkungen	
Anlagebedingte Flächenverluste durch Überbauung und Versiegelung	Vorhabenbedingt kommt es zu einer Neuversiegelung von Flächen in einem Umfang von ca. 4,21 ha. Durch die zusätzliche Herstellung von Erschließungsanlagen werden 1.090 m ² in Anspruch genommen.
Anlagebedingte Veränderung natürlicher Standortfaktoren	Durch die Neuversiegelungen gehen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig verloren. Aufschüttung und Abgrabung sowie Bodenverdichtung im

		Zuge der Erschließung und Bebauung bedingen Änderungen der Bodenstrukturen und damit auch der -funktionen. Die Flächenversiegelung bedingt eine schnellere Erwärmung von Flächen.
Anlagebedingte Wirkungen	visuelle	Es kommt zu einer technischen Überprägung des Landschaftsbildes in einem diesbezüglich vorbelasteten Landschaftsausschnitt (Autobahn A6, bestehendes Baugebiet, St 2154).
Betriebsbedingte Projektwirkungen		
Betriebsbedingte Lärmemissionen		Mit den Betriebsstätten sind Geräuschemissionen verbunden.
Lichtemissionen		Beleuchtungsanlagen, Photovoltaik sowie betriebsbedingter Verkehr bedingen Lichtemissionen
Luftverunreinigungen		verkehrsbedingte bzw. betriebsbedingte Luftschadstoffemissionen innerhalb des Plangebietes
Entwässerung		Niederschlagswasser wird dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeleitet.
Baubedingte Projektwirkungen		
Baubedingte Emissionen und Störungen		Es sind kurzzeitige Belastungen durch baubedingte Emissionen (Abgase, Stäube), Lärm und Erschütterung zu prognostizieren.
Baubedingte Individuenverluste		Finden die Bauarbeiten innerhalb der Brutperiode statt, besteht ein Tötungsrisiko für Jungvögel und Gelege.
Bodenabtrag/-auftrag		Humus und unbelasteter Erdaushub wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen verwendet. Im Bereich des Plangebietes sind derzeit keine Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich die Untere Abfallbehörde verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt.

Bodenschutzklausel

Durch die getroffenen Festsetzungen und die geplante Art der Bebauung wird die Ressource „Grund und Boden“ möglichst effizient genutzt.

Der Umgang mit Grund und Boden ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben, da die natürlichen Funktionen des Bodens bei der geplanten Nutzung berücksichtigt und die nachteiligen Auswirkungen auf den Grund und Boden so gering wie möglich gehalten werden. Es ist zu berücksichtigen, dass der Eingriff in das Schutzgut Boden/Fläche bereits in einem derartigen Maß planungsrechtlich zulässig ist.

Umwidmungssperrklausel – Vorrang der Innenentwicklung

Es wird ein rechtskräftiger Bebauungsplan geändert. Die Gemeinde hat sowohl im Zuge früherer Planfassungen als auch im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bereits abgewogen, den voraussehbaren Raumbedarf für die vorgesehenen Nutzungen auf dieser Fläche zu decken.

Klimaschutzklausel

Eine genaue Bezifferung der zukünftigen klimarelevanten CO₂-Ausstöße ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich. Insbesondere handelt es sich nicht um ein vorhabenbezogenes Verfahren oder einen planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan.

Folgen des Klimawandels können z.B. Überflutungen oder Trockenperioden sein. In diesem Zusammenhang ist von einer vergleichsweise geringen Anfälligkeit des Vorhabens

auszugehen. Eine besondere Gefährdung durch Überflutung ist auch bei Starkregenereignissen nicht zu erwarten.

Bei ausgedehnten Trockenperioden könnten die Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen Schaden nehmen. Im Falle von längeren Trockenperioden sind ggf. Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

Der hohe Versiegelungsgrad begünstigt eine stärkere Aufheizung des Gebietes im Sommer.

1.6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Tabelle: geplante Maßnahmen: Betriebsphase

Schutzgut Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzungen zu Lichtemissionen und Blendwirkung - Nachrichtliche Übernahme Geh- und Radweg
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen V 2 & V 4 - Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 1a Abs. 3 BauGB)
Schutzgut Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Ein- und Durchgrünung des Gebietes - Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen - Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen
Schutzgut Fläche, Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Beachtung Vorgaben zum vorsorgenden Bodenschutz - Verwendung versickerungsfähiger Beläge für PKW-Stellplätze
Schutzgut Wasser	Maßnahmen zur naturnahen Abfuhr von Niederschlagswasser: <ul style="list-style-type: none"> - Konsequente Anwendung des § 55 Abs. 2 WHG. - Maßnahmen zur Versickerung auf den Baugrundstücken.
Schutzgut Luft	Durchgrünung des Gebietes
Schutzgut Klima	Durchgrünung des Gebietes

Grundsätzlich findet der Stand der Technik Anwendung.

Tabelle: geplante Maßnahmen: Bauphase

Schutzgut Mensch	Einhaltung der AVV Baulärm, Festsetzungen zu Lichtemissionen
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung der Meldepflicht für Bodendenkmäler
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen V 1 und V 3
Schutzgut Landschaft	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Fläche, Boden	<p>Während der Bauphase werden anfallende Stoffe jeweils getrennt erfasst: Der abgeschobene Humus wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen verwendet. Unbelasteter Erdaushub wird auf Erdstoffdeponien verbracht. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich das Sachgebiet „Abfallrecht“ beim Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt. Nach Abschluss der Arbeiten und Inbetriebnahme der Betriebsstätte werden anfallende Abfälle nach Wertstoffen getrennt und gemäß den einschlägigen Vorschriften entsorgt.</p> <p>(Vorsorgender) Bodenschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schädliche Bodenveränderungen durch gasförmige, flüssige oder feste Schadstoffe sind unbedingt zu vermeiden. - Einhalten der Vorgaben der DIN 19639, DIN 18915, DIN 18300

	und der DIN 19731, des § 202 BauGB sowie der §§ 6-8 BBodSchV
Schutzgut Wasser	Keine Maßnahmen erforderlich, allgemeinverbindliche Standards zur Unfallverhütung sind einzuhalten.
Schutzgut Luft	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Klima	Keine Maßnahmen erforderlich.

Bezüglich des Umgangs mit Schmutz- und Niederschlagswasser wird auf Punkt 9.1. „Entwässerung“ dieser Begründung verwiesen.

Ein Eindringen von flüssigen Schadstoffen in den Untergrund ist im Rahmen des normalen Betriebs nicht zu erwarten. Sollte mit wassergefährdenden Stoffen durch Transport und Umschlag umgegangen werden, werden entsprechende Maßnahmen getroffen. Jedoch können Unfälle nicht ausgeschlossen werden, bei denen trotz aller sofort eingeleiteten Gegenmaßnahmen Stoffe in den Untergrund gelangen. Ebenso ist ein geringfügiger Schadstoffeintrag durch Fahrzeuge denkbar, die auf Grund technischer Defekte Kraft- oder Schmierstoffe bzw. Kühlmittel verlieren.

Dadurch, dass das Niederschlagswasser der Außenanlagen in der Regel in der Regel nicht als unbelastet zu qualifizieren ist, erfolgt diesbezüglich eine Vorbehandlung auf dem Betriebsgelände, bevor eine Einleitung in den Regenwasserkanal des Marktes Waidhaus stattfindet.

1.7. Ausgleichsmaßnahmen

Die Änderung des Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wird die nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Marktes Waidhaus vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Durch die Planung im bauplanungsrechtlichen Innenbereich (§ 30 Abs. 1 BauGB) wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet, was der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung trägt.

Alle Eingriffe, die auf Grund der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Erhöhung der Eingriffsintensität erfolgt im Baugebiet SO 4 durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,8 und durch den Ausbau eines öffentlichen Feld- und Waldweges zu einer regulären Ortsstraße mit Parkstreifen.

Im Ergebnis sind 28.395 Biotopwertpunkte gem. § 1a Abs. 3 BauGB zu kompensieren. Unter ausdrücklicher Berücksichtigung agrarstruktureller Belange findet die Kompensation durch Maßnahmen zum Waldumbau statt.

1.7.1. spezieller Artenschutz

Von einem gutachterlichen Fachbeitrag speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird zunächst abgesehen. Das potentiell vorkommende Arteninventar ist bekannt und es wurden dem Stand der Technik entsprechende Vermeidungsmaßnahmen präventiv gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Es besteht bereits Baurecht für die Flächen.

1.8. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge (Planungsalternativen)

Grundlage für die Beurteilung der Eignung des Standortes ist zunächst der wirksame Flächennutzungsplan, welcher am gewählten Standort die konkret benötigten Bauflächen darstellt. Im Zuge des Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs. 2 BauGB) i.V.m. den Anforderungen der

Landesplanung an die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu Siedlungszwecken, ist daher der wirksame Flächennutzungsplan als zentrales Kriterium heranzuziehen. Gleichzeitig handelt es sich um die Neuordnung eines Bereiches mit bestehendem Baurecht in Form von qualifizierten Bebauungsplänen (§ 30 Abs. 1 BauGB). Sinnvollere Planungsalternativen sind nicht einschlägig. Hinsichtlich der Planinhalte ist eine wesentliche Änderung der Entwässerung, der Anbindung oder der Verkehrsführung aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse nicht sinnvoll oder fachlich zu vertreten. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen beabsichtigten Bauvorhaben bzw. den voraussehbaren Anforderungen von Vorhabenträgern an derartige Standorte auf der Grundlage vergleichbarer Baugebiete. Auch die bestehende Nutzung muss weiterhin planungsrechtlich abgesichert werden. Die gewählten Festsetzungen sind somit in ihren Grundzügen zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet alternativlos.

Am gewählten Standort kann die Planung im Hinblick auf die die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach UVPG umgesetzt werden:

- Der Landschaftsausschnitt weist mit Lage im Nahbereich der Autobahn, bestehender Gewerbegebiete und einer Staatsstraße hohe Vorbelastungen auf.
- Der bauliche Eingriff ist an dieser Stelle bereits zulässig.
- Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohn- und Wohnumfeldfunktion sind nicht zu prognostizieren.

Damit erweisen sich die für das Vorhaben gewählten Flächen bei Betrachtung umweltfachlicher Belange als geeignet. Alternativen, die zu entscheidungserheblich geringeren Umweltwirkungen führen würden, sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Der gewählte Standort beachtet zudem die Vorgaben der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB (vgl. Punkt 3 der Begründung).

1.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können (§ 4 c BauGB). Dabei sind die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen.

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden.

Beim Auffinden von denkmalschutzrechtlich oder abfallrechtlich relevanten Zeugnissen werden die Aufsichtsbehörden in Kenntnis gesetzt.

Durch die planerische Konzeption wurde versucht, die Auswirkungen auf die Umwelt durch die Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen zu minimieren. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB besteht eine vollziehbare Rechtsgrundlage.

- Art und Frequenz des Monitorings

Die Frequenz des Monitorings unterscheidet sich je nach Baugebiet. Die Einrichtung und Entwicklung von Ausgleichsflächen werden in regelmäßigen Abständen durch Inaugenscheinnahme vor Ort durch den von der Gemeinde beauftragten Revierförster überprüft.

- Verpflichtung zur Nachbesserung bei Nichterreichung der Ziele sowie bei unvorhergesehenen, nachteiligen Umweltauswirkungen

Es ist im Bebauungsplan die Formulierung festgesetzt, dass alle Anpflanzungen spätestens ein Jahr nach Umsetzung der Bebauung erfolgt sein müssen. Dazu sind ausgefallene Pflanzen oder Teile der Vegetation, die absehbar nicht den erforderlichen Zuwachs bzw. vitale Stabilität leisten werden, vom Betreiber rechtzeitig gleichwertig zu ersetzen.

- Verfahren zur Überwachung der Annahmen und Vorgaben zu Blendwirkungen

Die voraussichtliche Blendwirkung von PV-Anlagen wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Im Falle einer Genehmigungsfreistellung oder einer Verfahrensfreiheit wird auf die Sorgfaltspflicht der Bauherren hingewiesen, welche die gesetzlichen Vorgaben zu beachten haben. Sofern eine Anlage – zulässigerweise – nach Art. 57 Abs. 2 Nr. 9 BayBO verfahrensfrei umgesetzt wird, so sind die Anforderungen trotzdem einzuhalten, da die Anlage sonst nicht dem Konfliktbewältigungsgebot entspricht und somit auch nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Sofern nachträglich Blendwirkungen auftreten, wird dies der Gemeinde gemeldet, diese schaltet die Bauaufsichtsbehörde ein, die sodann einschreitet und Maßnahmen anordnet, die ebenfalls im Bebauungsplan geregelt sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Durchführung von Vorhaben in der Baubeschränkungszone der BAB A 6 gegebenenfalls auch der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes bedarf.

- Verfahren zur Überwachung der Vorgaben zum vorsorgenden Bodenschutz

Eine bodenkundliche Baubegleitung kann gem. § 4 Abs. 5 BBodSchV i.V.m. DIN 19639 angeordnet werden.

- Verfahren zur Überwachung der Verträglichkeit von Werbeanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Durchführung von Vorhaben in der Baubeschränkungszone der BAB A 6 gegebenenfalls der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes bedarf.

Für Werbeanlagen mit Einfluss auf die Staatsstraße 2154 und die Bundesautobahn A 6, sind Größe und Gestaltung im Bauantrag generell verbindlich mit darzustellen.

Bereits einer abstrakten Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird nicht zugestimmt. Stellungnahmen zu den Werbeanlagen sind separat bei der Verkehrsbehörde der Niederlassung Nordbayern (verkehrsbehoerde.nordbayern@autobahn.de) einzuholen.

1.10. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die wesentlichen Grundlagen des Umweltberichtes sind dem Quellenverzeichnis zu entnehmen.

Grundsätzlich wurden die Informationen vor Ort durch Inaugenscheinnahme verifiziert.

Die Kategorisierung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt verbalargumentativ. Dabei werden gesonderte Fachgutachten mit einbezogen, die ihre eigenen Regelwerke herangezogen haben.

Für den räumlichen Umfang des Umweltberichts ergeben sich als Abgrenzung zum einen der Geltungsbereich des Bebauungsplans und zum anderen die Erweiterung des Untersuchungsbereiches um relevante Randbereiche und entsprechend den Gegebenheiten beim Thema Landschaftsbild und Klima/Luft.

1.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zur Ermittlung und Beurteilung der Bestandssituation und der Umweltauswirkungen durch die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Tank- und Rastanlage Waidhaus“ auf einer Fläche von ca. 6,86 ha wurde vorliegender Umweltbericht erarbeitet.

Vorbehalts- oder Vorrangflächen bzw. regionale Grünzüge gem. Regionalplan sind nicht vorhanden.

Bei dem gewählten Standort handelt es sich um einen aus umweltfachlicher Sicht vorbelasteten Standort durch die Lage unmittelbar südlich der Autobahn A 6. Die baulichen Eingriffe sind in vergleichbarem Maß bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne zulässig.

Durch die Planung wird nicht in relevante Gebiete für die Naherholung eingegriffen. Ein geplanter Radweg wurde in die Planung nachrichtlich übernommen. Die geplanten Nutzungen werden gegenüber der rechtskräftigen Planung nur im Gebiet anders verortet, das bedeutet nicht grundsätzlich erhöhte Emissionen.

Verkehrsbewegungen finden nicht durch Wohngebiete statt, sondern direkt über die Staatsstraße auf die Autobahn A 6 und umgekehrt.

Bau- oder Bodendenkmäler sind nicht betroffen.

Durch die Baugebietsausweisung werden keine Flächen berührt, die einen Schutzstatus gemäß Natura-2000-Kulisse genießen. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile werden nicht berührt, amtlich kartierte Biotope sind nicht betroffen. Das Gebiet liegt im Naturpark Nördlicher Oberpfälzer Wald.

Das Vorkommen geschützter Arten kann nicht mit absoluter Sicherheit ausgeschlossen werden, daher werden geeignete Maßnahmen ergriffen, um z.B. keine Gelege zu zerstören.

Generell werden die baulichen Eingriffe in die vorhandenen Lebensräume durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen, der Großteil der Baumaßnahmen ist aber bereits zulässig.

Mit den Darstellungen sind keine zusätzlichen Landschaftsbelastungen verbunden, weil das Baugebiet in ähnlichem Maß bereits rechtskräftig geplant und verwirklicht wurde, es handelt sich vorliegend um eine Umplanung im Bestand.

Der Landschaftsraum ist einigen erheblichen Vorbelastungen bereits ausgesetzt.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen. Die Bebauung ist so zu errichten und zu betreiben, dass vermeidbare Belastungen des Wohnumfelds und des Naturhaushalts unterbleiben. Dies ist im Bebauungsplan verbindlich geregelt.

Die Eingriffe in den Boden und in die Bodenfunktionen werden sich geringfügig erhöhen. Altlasten sind nicht bekannt.

Es wird nicht in Fließgewässer eingegriffen, die geringe zusätzliche Versiegelung wirkt sich möglicherweise auf die Grundwasserneubildung aus.

Zusätzliche Auswirkungen auf die Luftreinheit oder das Klima konnten nicht festgestellt werden.

Zusätzliche Auswirkungen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes zusammengefasst in Form eines in Teilen erhöhten Versiegelungsgrades bewirkt.

Im Gegenzug werden die Auswirkungen auf benachbarte Gebiete durch das Schwerlastverkehrsaufkommen durch eine Kapazitätssteigerung bei Parkflächen und größeren Flächen für das Binnenzollamt erheblich minimiert.

1.12. Quellen

BayernAtlas (geoportal.bayern.de/bayernatlas); Umweltatlas Bayern

Bayer. Landesamt für Umwelt (März 2018): Mittlere jährliche Grundwasserneubildung in Bayern 1981-2010, M 1:500.000, Augsburg.

Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.; 1995): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern - Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab, München.

Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.; 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2. Auflage, München.; Überarbeitung 2021.

Flächennutzungsplan Markt Waidhaus

Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord (aktuelle, digitale Fassung): Regionalplan Oberpfalz-Nord.

Weberwürschinger Architekten mit Rainer Johann URBANIST (2010): Waidhaus 2030. Leitbild und Entwicklung. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK).

Bei der Erstellung des Umweltberichts wurden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen herangezogen und berücksichtigt: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bayerische Bauordnung (BayBO), jeweils in der zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans geltenden Fassung.

13. Entwurfsverfasser

Für den Fachbereich Kommunale Entwicklungsplanung;

Tobias Semmler

Kronach, den 30.06.2025

ENTWURFSVERFASSER: IVS Ingenieurbüro GmbH Abteilung kommunale Entwicklungsplanung Am Kehlgraben 76 96317 Kronach Telefon 09261/6062-0
