

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG  
„FLZ HOCHREGALLAGER  
MARKTREDWITZER STRASSE“  
  
STADT WALDERSHOF  
LANDKREIS TIRSCHENREUTH

UMWELTBERICHT MIT BEHANDLUNG  
DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN  
EINGRIFFSREGELUNG  
  
UNTERLAGE F2



Stadt Waldershof:

.....  
Margit Bayer  
1. Bürgermeisterin  
Stadt Waldershof  
Markt 1  
95679 Waldershof

DER PLANFERTIGER:

.....  
Blank & Partner mbB  
Landschaftsarchitekten  
Marktplatz 1 - 92536 Pfreimd  
Tel. 09606/9154 47 Fax 9154 48  
email: g.blank@blank-landschaft.de

14. November 2024

## Inhaltsverzeichnis

A) UMWELTBERICHT .....	4
1. Einleitung.....	4
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan, mit Beschreibung der Festsetzungen des Plans, mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden (Anlage 1 Nr. 1a BauGB).....	4
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung, und der Art der Berücksichtigung dieser Ziele in der Bauleitplanung (Anlage 1 Nr. 1b BauGB) .....	8
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	10
2.1 Natürliche Grundlagen (mit Baugrundgutachten) .....	10
2.2 Schutzgut Mensch einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter.....	13
2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume (mit Angaben zum speziellen Artenschutz) .....	19
2.4 Schutzgut Landschaft.....	24
2.5 Schutzgut Boden, Fläche .....	32
2.6 Schutzgut Wasser .....	33
2.7 Schutzgut Klima und Luft.....	35
2.8 Wechselwirkungen .....	36
2.9 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (Anlage 1 Nr. 2b dd BauGB).....	36
2.10 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, z.B. durch Unfälle oder Katastrophen (Anlage 1 Nr. 2b ee, Nr. 2c BauGB) .....	36
2.11 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungsgebiete (Anlage 1 Nr. 2b ff BauGB).....	37
2.12 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels (Anlage 1 Nr. 2b gg BauGB).....	37
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	37
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Anlage 1 Nr. 2c BauGB) .....	37
4.1 Vermeidung und Verringerung.....	37

4.2	Ausgleich.....	40
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten (in Betracht kommende anderweitiger Planungsmöglichkeiten, mit Angabe der wesentlichen Gründe für die Wahl, Anlage 1 Nr. 2d BauGB .....	40
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken, eingesetzte Techniken und Stoffe (Anlage 1 Nr. 2b hh, Nr. 3a BauGB) .....	41
7.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen(Monitoring), Anlage 1 Nr. 3b BauGB .....	42
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung (Anlage 1 Nr. 3c BauGB) .....	42
9.	Referenzliste der herangezogenen Quellen (Anlage 1 Nr. 3c BauGB) .....	43
B) BEHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG.....		45

Anlagenverzeichnis:

Lageplan der externen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 1832, Gemarkung Lengenfeld b. Groschlattengrün und Flur-Nr. 615, Gemarkung Waldershof

Hinweis:

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich hinsichtlich Gliederung und Inhalt eng an der Anlage 1 zum BauGB (Bestandteile des Umweltberichts).

## A) UMWELTBERICHT

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bay StMUGV und der Obersten Baubehörde, ergänzte Fassung vom Januar 2007.

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan und ihre Berücksichtigung in der Planung, mit Beschreibung der Festsetzungen des Plans, mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden (Anlage 1 Nr. 1a BauGB)

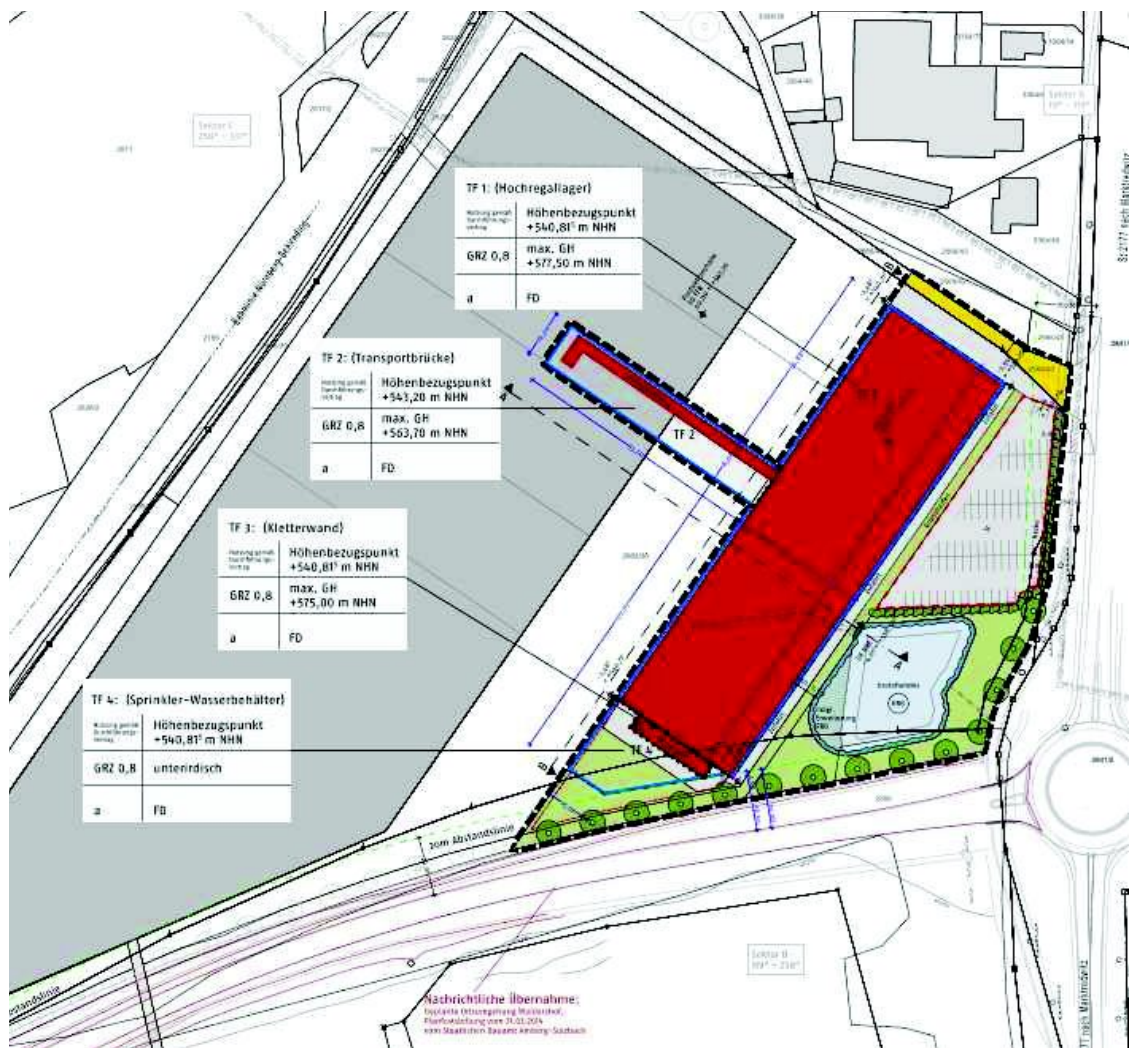
Der Vorhabensträger, die FLZ Logistikzentrum GmbH & Co. KG, Ludwig-Hüttner-Straße 5-7, 95679 Waldershof, hat der Stadt Waldershof einen Vorhaben- und Erschließungsplan für die Errichtung eines Hochregallagers mit Transportbrücke, Kletterwand und Sprinkler-Löschwasserbehälter vorgelegt, und zugleich beantragt, hierfür einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.05.2024 gefasst.

Das Planungsgebiet (= Geltungsbereich) erstreckt sich auf einen Teil des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans „Westlich der Marktredwitzer Straße“ (am 22.04.2014 als Satzung beschlossen, einschließlich 1. Änderung mit Satzungsbeschluss vom 17.10.2019), siehe nachfolgender Planausschnitt. Der Überlagerungsbereich wird vollständig durch den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt, sofern letzterer rechtsverbindlich wird und umgesetzt wird.

Die Stadt Waldershof möchte mit der vorliegenden Bauleitplanung die geplante Bebauung des Vorhabensträgers FLZ Logistikzentrum GmbH & Co. KG ermöglichen, nachdem die baulichen Kapazitäten mittlerweile an erhebliche Grenzen gestoßen sind. Das geplante vollautomatische Hochregallager dient der Schaffung dringend notwendiger, zusätzlicher Lagerkapazitäten im unmittelbaren Zusammenhang mit der Produktion der Firma Cube.

Die Festsetzungen des Plans, die die Grundlage für die nachfolgende Bewertung der Auswirkungen auf die nach dem UVP-Gesetz zu prüfenden Schutzgüter darstellen, sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als planliche und textliche Festsetzungen dargestellt. Zusammengefasst sind insbesondere folgende Festsetzungen des Plans für die Umweltprüfung maßgeblich:

- Bau eines modernen Hochregallagers (160,78 m x 47,07 m) auf einer Grundfläche von ca. 7.600 m<sup>2</sup> mit einer Ansichtshöhe von ca. 38,25 m, im Bereich bestehender, geschotterter Stellplätze, mit Errichtung einer Transportbrücke zum bestehenden angrenzenden Produktionsgebäude; in der Folge, nach Errichtung des Hochregallagers, erhebliche Minimierung von LKW-Fahrten zu den derzeit noch bestehenden, verschiedenen Außenlagern, dadurch erhebliche Minderung der Verkehrsbelastungen durch den Fahrverkehr (Schall, Luftbelastung usw.)



Ausschnitt aus der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“

- Erhalt des bestehenden und bereits festgesetzten Regenrückhaltebeckens, mit Erweiterungsmöglichkeit, und eines Teils der Stellplätze
- Schaffung von Grünflächen mit Pflanzung einer Baumreihe und einer Heckeneingrünung an der Südost- und Ostseite.
- aufwändige Fassadengestaltung mit dem Ziel, die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere im Hinblick auf Fernwirksamkeiten, zu minimieren.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Waldershof ist der Planumgriff mit der 6. Änderung vom 20.03.2014 bereits als Gewerbegebiet gewidmet, so dass das Entwicklungsgebot bereits, ohne Erfordernis einer weiteren Änderung, eingehalten wird.

Für die vorliegend geplante Gebietsausweisung wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt. Die Größe des Geltungsbereichs (Flächenbedarf) beträgt 18.545 m<sup>2</sup>, wobei die Inanspruchnahme der Oberfläche im Hinblick auf die Eingriffsregelung bereits zulässig ist. Es ist allerdings in vorliegendem Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu prüfen, inwieweit durch die vorliegend geplanten Planänderungen zusätzliche schutzgutbezogene Einwirkungen bzw. kompensationspflichtige Eingriffstatbestände hervorgerufen (insbesondere bezüglich des Landschaftsbildes).

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des bebauten Stadtgebiets von Waldershof, am Nordrand des Siedlungsbereichs, in einem bereits extrem stark gewerblich geprägten Umfeld.

Mit dem vorliegenden Umweltbericht als Bestandteil der Begründung (Teil F2) wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sog. Umweltprüfung Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, u.a. in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Damit werden die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und die Strategische Umweltprüfung (saP) grundsätzlich im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab. Im vorliegenden Fall ist im gesamten Planungsbereich die Beanspruchung der Oberfläche durch den rechtswirksamen Bebauungsplan „Westlich der Marktredwitzer Straße“ (mit 1. Änderung) bereits zugelassen. Dies ist bei der Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen hinsichtlich der Bearbeitungstiefe entsprechend zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sind auch artenschutzrechtliche Aspekte im Hinblick auf mögliche Betroffenheiten der Arten des Prüfspektrums zu beachten. Es zeichnete sich diesbezüglich bereits im Vorfeld ab, dass aufgrund der bereits zulässigen Überprägung der Oberfläche geringe Betroffenheiten bestehen (siehe hierzu Ausführungen in Kap. 2.3).

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:  
Grundsätzlich sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch einschließlich menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sowie kulturelles Erbe so gering wie möglich zu halten, insbesondere

- sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissions-schutzes (z.B. Gerüche) sowie der Gesundheit und der Erholungsfunktionen und die Kultur- und sonstigen Sachgüter einschließlich des kulturellen Erbes (z.B. Schutz von Bodendenkmälern, Trinkwasserschutz u.a.) zu berücksichtigen

Grundlage: Immissionsschutzgesetze (TA Lärm, TA Luft, DIN 18005)

Berücksichtigung in der Planung:

die Belange des Schallschutzes werden durch die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens und der Übernahme der daraus sich ergebenden planerischen Erfordernisse gewahrt; desweiteren wurde eine aufgrund der ausgeprägten Höhenentwicklung des geplanten Hochregallagers eine sogenannte Besonnungsstudie nach DIN 17037 erstellt;

Gerüche, Erschütterungen etc. spielen bei dem Vorhaben keine Rolle.

Im Falle eines Auffindens von Bodendenkmälern sind die denkmalrechtlichen Bestimmungen der Art. 7, 8 BayDSchG zu beachten.

- sind nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktionen von Pflanzen und Tieren soweit wie möglich zu begrenzen, sofern diese überhaupt betroffen sind (Inanspruchnahme der Oberfläche bereits zugelassen);

Grundlage: Naturschutzgesetze (BNatSchG, BayNatSchG)

Berücksichtigung in der Planung:

Eingriffe, insbesondere in das Landschaftsbild, werden planerisch soweit wie möglich vermieden; nicht vermeidbare Auswirkungen werden kompensiert; die artenschutzrechtlichen Belange werden berücksichtigt, es bestehen keine besonderen Anforderungen.

- sind Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, soweit aufgrund der Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes überhaupt möglich, zu gewährleisten

Grundlage: Naturschutzgesetze (BNatSchG, BayNatSchG)

Berücksichtigung in der Planung:

Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen an der Südostseite und Ostseite; entsprechende Fassadengestaltung (siehe Kap. 2.3)

- ist die Versiegelung von Boden möglichst zu begrenzen sowie sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts zu vermeiden

Grundlage: Bodenschutzgesetze (u.a. BBodSchG)

Berücksichtigung in der Planung:

Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, soweit im vorliegenden Fall planerisch sinnvoll; Festsetzungen zur Gestaltung der Grünflächen

- sind auch nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten

Grundlage: Wasserschutzgesetze (WHG, BayWG)

Berücksichtigung in der Planung:

keine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern; Rückhalt und gegebenenfalls Behandlung des Oberflächenwassers im Regenrückhalte- und gegebenenfalls Regenklärbecken

- sind Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflußbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen

Grundlage: allgemeiner Klimaschutz

Berücksichtigung in der Planung:

Festsetzung von Maßnahmen zur Minderung der klimatischen Auswirkungen: Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik), Rückhaltung Oberflächenwasser, keine nennenswerte Erhöhung des Versiegelungsgrades, Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen

Zwangsläufig gehen mit der vorliegend geplanten Ausweisung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die in Pkt. 2 im Einzelnen dargestellt werden. Vermeidungsmaßnahmen werden festgesetzt bzw. planerisch berücksichtigt, die die Auswirkungen auf die Schutzgüter mindern (siehe Kap. 4.1).

- 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung, und der Art der Berücksichtigung dieser Ziele in der Bauleitplanung (Anlage 1 Nr. 1b BauGB)

**Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023)**

Neben den weiteren Zielen des LEP 2023 wie gleichwertige Lebensbedingungen, Stärkung der regionalen Wirtschafts- und Arbeitsplatzstruktur usw. sind für die Umweltprüfung insbesondere folgende Ziele einschlägig:

- Ziele der sogenannten Vision Bayern 2025: Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen, sowie sinnvolle und effiziente Flächeninanspruchnahme



- weitere, für die Umweltprüfung relevante Ziele:

- Kap. 1.3: Klimawandel (Klimaneutralität, Verringerung des Energieverbrauchs, Nutzung Erneuerbarer Energien)
- Kap. 3: Siedlungsstruktur (3.1 Flächensparen, 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- Kap. 7: Natur und Landschaft (Erhalt von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen, Freihalten freier Landschaftsbereiche von Bebauung und Infrastruktureinrichtungen)

### **Regionalplan**

Im Regionalplan für die Region 5 - Oberfranken-Ost sind, den Planungsbereich betreffend, keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. Auch in den umliegenden Bereichen gibt es weder Vorrang- oder Vorbehaltsflächen im Regionalplan. Auch sog. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind im Vorhabensbereich und dem relevanten Umfeld nicht ausgewiesen.

Eine konkrete Berücksichtigung der umweltbezogenen Ziele des Regionalplans ist insbesondere aufgrund der bereits erfolgten Beanspruchung der Oberfläche nicht oder nur in geringem Maße erforderlich.

### **Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope**

Innerhalb des Geltungsbereichs und im weiteren Umfeld des geplanten Bebauungsplans (Wirkraum) sind bei der Biotopkartierung Bayern keine Flächen in der Biotopkartierung erfasst worden.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG liegen nicht im Geltungsbereich sowie dem Umfeld. Auch sogenannte Bestimmte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG gibt es nicht.

### **Artenschutzkartierung**

In der Artenschutzkartierung sind für den Geltungsbereich selbst und das weitere, relevante Umfeld keine Artnachweise verzeichnet.

### **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)**

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Tirschenreuth sind für den Geltungsbereich sowie die weitere Umgebung keine konkreten, gebietsbezogenen Angaben, Bewertungen und fachlichen Vorschläge enthalten (Bewertung lokaler oder regional bedeutsamer Lebensräume, Biotopverbund- und sonstige Entwicklungsachsen).

Der Planungsbereich ist auch nicht Bestandteil eines der Schwerpunktgebiete des Naturschutzes im Landkreis. Schutzgebietsvorschläge werden im ABSP für den Planungsbereich nicht getroffen.

Eine Berücksichtigung in der Planung ist nicht erforderlich.

## **Schutzgebiete**

Der Planungsbereich liegt im Naturpark Fichtelgebirge.

Schutzgebiete mit besonderer Planungsrelevanz sind im Vorhabensbereich nicht ausgewiesen. Landschaftsschutzgebiete gibt es im Gebiet und im weiteren Umfeld nicht. Auch Europäische Schutzgebiete sind weit vom Vorhabensbereich entfernt.

Wasserschutzgebiete sind im näheren Umfeld ebenfalls nicht ausgewiesen. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet liegt ca. 0,5 km nordwestlich (WSG Marktredwitz) und damit außerhalb des Einflussbereichs des Geltungsbereichs.

Eine Berücksichtigung in der Planung ist nicht erforderlich.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

### 2.1 Natürliche Grundlagen

#### **Naturräumliche Gliederung und Topographie**

Nach der naturräumlichen Gliederung gehört der Planungsbereich zum Naturraum D48 Thüringisch-Fränkisches Mittelgebirge, zum Hauptnaturraum 395 Selb-Wunsiedler-Hochfläche, Untereinheit 395-A Selb-Wunsiedler-Hügelland (Vorkommensgebiete gebietseigener Gehölze 3, Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut 15).

Das Gelände ist im Planungsgebiet bereits als weitgehend eben zu charakterisieren (natürlicherweise Neigung nach Osten). Die Geländeoberfläche wurde bereits im Zuge der vorangegangenen Bauarbeiten (Herstellen eines provisorischen Parkplatzes) angepasst, so dass die natürliche Bodenoberfläche bereits verändert wurde (ca. 538 – 542 m NN). Das bestehende Regenrückhaltebecken liegt am tiefsten Punkt des Geltungsbereichs.

#### **Geologie und Böden**

Nach dem Umweltatlas Bayern - Geologie liegt das Planungsgebiet im Bereich quartärer bis tertiärer Decklehme, die durch tiefgrundige Verwitterung des Grundgebirges (Phyllite) zu tonig-feinsandigen Zersatzprodukten entstanden sind. Darunter folgen Phyllite, Glimmerschiefer und Grafitschiefer.

Als Bodentypen sind nach der Bodenübersichtskarte Maßstab 1:25000 fast ausschließlich Braunerden aus Gruslehm bis Grusschluff ausgeprägt. Es sind bindige Böden ausgeprägt (Schluffe, Lehme).

Als Bodenart sind nach der Bodenschätzungskarte sandige Lehme ausgebildet.

Allerdings sind die natürlichen Bodenprofile durch die erfolgte, praktisch vollständige Überprägung der Bodenprofile bereits grundlegend anthropogen verändert. Nach dem vorliegenden Baugrundgutachten betragen die Auffüllungen zwischen 0,40 m und 2,70 m. Der größte Teil des Geltungsbereichs ist aufgrund der derzeitigen Nutzung als Mitarbeiterparkplatz mit einer Schotterdecke befestigt, der östliche Teil (im rechtswirksamen Bebauungsplan als Stellplatzbereich festgesetzt) ist bereits asphaltiert. Dieser Stellplatzbereich wird im Zuge der geplanten Errichtung des Hochregallagers als Stellplatzbereich erhalten.

Die Bodenfunktionen, wie Standortpotenzial für die natürliche Vegetation, Wasserretentionsvermögen bei Niederschlägen, Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe und Schwermetallrückhalt sowie Produktionsfunktion werden dementsprechend nicht mehr oder nur noch sehr eingeschränkt erfüllt. Die bereits erfolgten Bodenveränderungen sind durch den rechtswirksamen Bebauungsplan bereits vollumfänglich zugelassen.

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Altlasten usw. liegen nicht vor (siehe hierzu Hinweis zu Altlasten in Teil D der Planzeichnung).

Aufgrund der praktisch vollständigen anthropogenen Überprägung der Böden erübrigt sich eine Bodenfunktionsbewertung nach dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“.

Bodendenkmäler und sonstige relevante Faktoren hinsichtlich der Bedeutung der Böden als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte sind nicht bekannt bzw. einschlägig (siehe auch Hinweis unter Teil D – Textliche Hinweise).

### **Klima**

Im Planungsgebiet sind für die Verhältnisse der Region durchschnittliche klimatische Verhältnisse mit mittleren Jahresniederschlägen von ca. 800 mm und mittleren Jahrestemperaturen von ca. 8,0° C kennzeichnend. Durch die im Geltungsbereich bereits ausgeprägte Bebauung und Teilversiegelung können die Projektflächen des Geltungsbereichs nicht zum Klimaausgleich beitragen. Vielmehr stellt die bestehende Überprägung eine erhebliche Vorbelastung insbesondere im Hinblick auf die lokalklimatische Situation dar, so dass es auch aus klimatischer Sicht besonders sinnvoll ist, das Bauvorhaben an dem gewählten Standort zu errichten.

Geländeklimatische Besonderheiten bestehen in vorliegendem Fall nur in geringem Maße. Kaltluft kann bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen nach Osten bzw. Südosten zu dem Seitental der Kössein abfließen. Das bestehende Produktionsgelände an der Westseite stellt aufgrund des geringen diesbezüglichen Einzugsgebiets, trotz des massiven Baukörpers, nur in geringem Maße ein Abflusshindernis für Kaltluft dar, da westlich der Bahnlinie in geringer Entfernung ein Höhenrücken besteht.

Bezüglich der lufthygienischen Situation bestehen im Gebiet gewisse Vorbelastungen durch die angrenzenden Siedlungsflächen (Ortsbereiche Waldershof und Marktredwitz), insbesondere auch die umliegenden Gewerbegebiete und Straßen. Überschreitungen von Grenz- und Orientierungswerten sind aber auszuschließen (22. BImSchV). Die ländlich geprägte Umgebung um Waldershof wirkt klimaausgleichend. Besondere Emittenten von Luftschadstoffen gibt es in der relevanten Umgebung nicht.

### **Hydrologie und Wasserhaushalt**

Die oberflächliche Entwässerung im Bereich des geplanten Hochregallagers erfolgt natürlicherweise nach Osten zu einem kleinen Seitenbach, der nach Osten der Kösseinzufließt. Fließgewässer sind innerhalb des Geltungsbereichs und im unmittelbaren Umfeld nicht ausgeprägt.

Auch Stillgewässer u.ä. gibt es nicht. Das bestehende Regenrückhaltebecken ist eine technische Einrichtung und kein Gewässer im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes.

Über die Grundwasserverhältnisse und die hydrologischen Verhältnisse liegen Angaben aus dem vom Büro Dr. Ruppert & Felder, Bayreuth, mit Datum vom 08.09.2022 erstellten Baugrundgutachten vor.

Gemäß Hydrogeologischer Karte liegt im unverwitterten Grundgebirge ein Kluft-Grundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit vor, während die oberen Zersatzdecken einen Kluft-Poren-Grundwasserleiter mit wechselnder Mächtigkeit und Durchlässigkeit darstellen. Das Filtervermögen wird in der im Hinblick auf die Planungsbelange relevanten Zersatzdecke als gering bis mäßig eingestuft.

Bei den im Rahmen des Baugrundgutachtens durchgeführten Bohrsondierungen wurde Grundwasser in einem Teil der Sondierungen bei ca. 7-10 m unter Gelände angetroffen. Es wird davon ausgegangen, dass es sich hierbei um Hangschichtenwasser handelt, das entsprechenden Witterungs- und jahreszeitlichen Schwankungen unterliegt.

Hydrologisch relevante Strukturen, wie Vernässungsbereiche, gibt es im Geltungsbereich nicht bzw. sind nicht bekannt. Die Bodenschätzung des ursprünglichen Standorts mit Einstufung als Ackerstandort weist darauf hin, dass keine besonderen Wassereinflüsse auf die Standortausprägung kennzeichnend sein dürften. Durch die mittlerweile vollständig erfolgte Überprägung sind die diesbezüglichen Verhältnisse ohnehin erheblich verändert.

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind im Planungsgebiet, wie erwähnt, nicht ausgewiesen bzw. sind nicht betroffen. Der Geltungsbereich wird außerdem auch nicht als sog. wassersensibler Bereich eingestuft.

### **Potenzielle natürliche Vegetation**

Als potenzielle natürliche Vegetation ist im Gebiet nach den Angaben des Landesamtes für Umwelt der Beerstrauch-Tannenwald im Komplex mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald anzusehen.

## 2.2 Schutzgut Menschen einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter

*Beschreibung der derzeitigen Situation (derzeitiger Umweltzustand) einschließlich der voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale, Anlage 1 Nr. 2a BauGB*

### **Schallimmissionen**

Bezüglich des Lärms bestehen im Gebiet relevante Vorbelastungen durch Betriebs- und Verkehrslärm.

Um die diesbezüglichen Anforderungen fachplanerisch zu bewerten und notwendige Festsetzungsvorschläge zum Schallschutz zu erarbeiten, wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Büro IBAS, Bayreuth, mit Datum vom 18.11.2024 erstellt, als Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung vom 06.02.2014 zum rechtswirksamen Bebauungsplan.

Das Gutachten ermittelt die zu betrachtenden Immissionsorte I01 bis I08, die im Nordwesten, Norden und als Einzelanwesen im Osten und Südwesten liegen (Kap.4.3 des Gutachtens und Anlage 1). In Kap. 5.2 des Gutachtens wurde die Geräuschvorbelastung entsprechend den derzeit zulässigen Geräuschentwicklungen ermittelt (Tabelle 3 in Kap. 5.3 des Gutachtens).

Neben dem Gewerbelärm ist außerdem der Verkehrslärm grundsätzlich zu betrachten (schalltechnisch erforderliche Betrachtung des anlagenbezogenen Fahrverkehrs auf öffentlichen Straßen in einem Abstand von bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück). Es wurde hierzu gutachterlich festgestellt, dass aufgrund des im Vergleich zum üblichen Verkehr auf der Staatsstraße St 2177 geringen zu erwartenden Verkehrs (durch die FLZ Logistikzentrum GmbH & Co. KG) eine Überschreitung nicht zu erwarten und „Maßnahmen organisatorischer Art“ nicht erforderlich sind.

### **Lichtimmissionen, Gerüche, Erschütterungen, Strahlung, sonstige Immissionen**

Lichtimmissionen, Gerüche, Erschütterungen, Strahlung und sonstige Immissionen treten derzeit im Planungsgebiet nicht in einem Maße auf, dass diese in der Umweltprüfung gesondert zu betrachten wären.

Bezüglich der durch das geplante Hochregallager zu erwartenden Beschattung wurde eine Besonnungsstudie nach DIN 17037 erstellt, um diesbezüglich relevante Auswirkungen durch verminderte Sonneneinstrahlung in der Umgebung, bedingt durch das geplante hohe Gebäude, zu ermitteln (siehe hierzu unter „Auswirkungen“).

### **Nutzungen, Flächenkonkurrenz**

Das Projektgebiet ist bereits derzeit als Gewerbegebiet genutzt. Konkurrierende Nutzungen wie land- oder forstwirtschaftliche Flächen liegen nicht innerhalb des Planungsgebiets.

### **Bau- und Bodendenkmäler**

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie im Umfeld sind im Bayernviewer Denkmal keine Bodendenkmäler verzeichnet. Auch sonstige Hinweise auf Bodendenkmäler gibt es nicht.

Baudenkmäler, die durch visuelle Beeinträchtigungen betroffen sein könnten, gibt es im potenziell betroffenen Umfeld nicht. Die in den Ortsbereichen Waldershof und Marktredwitz ausgewiesenen Baudenkmäler weisen keine unmittelbaren Funktionsbeziehungen zum Geltungsbereich auf.

### **Verkehr**

Der Planungsbereich wird durch die unmittelbar anliegenden Staatsstraße St 2177 (mit derzeit in Bau befindlicher Ortsumgebung) und St 2121 an den überörtlichen Verkehr angebunden (u.a. über die Staatsstraße St 2170 und St 2169 Anbindung an die Autobahn A 93). Von der Marktredwitzer Straße aus besteht eine Zufahrt, die weiter genutzt werden soll. Neben den Stellplätzen, die bereits als solche im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzt sind, wird derzeit der Großteil des Geltungsbereichs als „provisorische“ Stellplätze auf einer geschotterten Fläche genutzt.

### **Ver- und Entsorgungsleitungen, sonstige Infrastruktureinrichtungen**

Freileitungen und sonstige übergeordnete Ver- und Entsorgungsleitungen gibt es im unmittelbaren Planungsgebiet nicht. Die örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen z.T. innerhalb des Geltungsbereichs, und werden planerisch berücksichtigt. Sonstige Infrastruktureinrichtungen mit bewertungsrelevanter Bedeutung gibt es nicht.

### **Erholungseignung / Erholungsnutzung des Menschen**

Aufgrund der bereits kennzeichnenden gewerblichen Nutzung sowie der erheblichen Vorbelastungen durch die anthropogenen Nutzungen in der Umgebung hat das Planungsgebiet keine relevante Erholungseignung. Ausgewiesene Rad- oder Wanderwege verlaufen nicht im Randbereich des Vorhabengebiets.

### **Trinkwassernutzungen, Hochwasserschutz, pluviale Überflutungen**

Es bestehen keine Betroffenheiten. Das Wasserschutzgebiet Marktredwitz, in ca. 500 m Entfernung nordwestlich, liegt außerhalb des Einflussbereichs des Vorhabens.

Der Hochwasserschutz ist im Planungsgebiet nicht relevant.

Ein Gefährdungspotenzial für sog. pluviale Überflutungen abseits von Fließgewässern ist aufgrund des fehlenden Einzugsgebiets nicht gegeben.

### **Kulturelles Erbe**

Besondere Merkmale des kulturellen Erbes, wie Bodendenkmäler, Feldkreuze, Kapellen und sonstige besondere Formationen und Strukturen, sind im Planungsbereich ohne Bedeutung.

### **Sonstige Sachgüter**

Im Umfeld bestehen verschiedene gewerbliche Nutzungen (u.a. Autohaus im Norden, weitere Gewerbebetriebe in der Umgebung). Westlich der Bahnlinie bestehen Freiflächen-Photovoltaikanlagen, die insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Minderung der Sonneneinstrahlung und damit die Wirtschaftlichkeit der Anlagen zu betrachten sind.

Im Umfeld gibt es darüber hinaus verschiedene Wohnnutzungen, die grundsätzlich, über die Schallimmissionen hinaus, auch hinsichtlich sonstiger möglicher Auswirkungen zu untersuchen sind.

*Auswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Luft, Wasser und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen), Anlage 1 Nr. 2b BauGB*

### **Schallimmissionen**

In der Schalltechnischen Untersuchung des Büro IBAS, Bayreuth vom 18.11.2024 werden unter Berücksichtigung der Vorbelastungssituation und der sog. Planwerte (Beurteilungspegel der von den Geräuschen im Planungsgebiet ausgehenden Geräusche, die an den Immissionsorten nicht überschritten werden dürfen) Emissionskontingente (mit Zusatzkontingenten) ermittelt, die im Bebauungsplan festgesetzt werden (für die Bereiche GE1, GE2, GE3/4). Ausgehend von den festgesetzten Emissionskontingenten werden Immissionskontingente ermittelt, die die Planwerte an allen Immissionsorten, auch in der Gesamtbetrachtung mit dem Bereich der angrenzenden Produktionshallen (Planwerte aus dem Gutachten 2024) einhalten.

Darüber hinaus erfolgte in der Schalltechnischen Untersuchung auch noch eine Planbeurteilung, d.h. es wurden alle vom Gewerbegebiet (einschließlich der bestehenden Produktionshallen und dem Fahrverkehr unter Berücksichtigung aller betrieblicher Abläufe, anhand einer Betriebsbeschreibung) ausgehenden Geräusche untersucht, und die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten ermittelt.

Die Ergebnisse zeigen, dass die aus den Bebauungsplan-Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans (mit 1. Änderung) „Westlich der Marktredwitzer Straße“ (2014) und dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan resultierenden Immissionskontingente an allen maßgeblichen Immissionsorten zur Tag- und Nachtzeit eingehalten werden.

Baubedingte Schallimmissionen werden im Vorhabensbereich hervorgerufen. Aufgrund der erheblichen Vorbelastungen des Umfeldes und der zeitlichen Begrenzung der Wirkungen werden diese als hinnehmbar, und nicht als nachhaltig oder erheblich eingestuft.

Die durch das Verkehrsaufkommen des anlagenbezogenen Fahrverkehrs auf öffentlichen Straßen hervorgerufenen Schallimmissionen erfordern, wie bereits erwähnt, keine „Maßnahmen organisatorischer Art“.

Damit werden insgesamt, unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente, keine relevanten Auswirkungen durch Schallimmissionen hervorgerufen (anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen).

#### **Lichtimmissionen, Gerüche, Erschütterungen, Strahlung, sonstige Immissionen**

Relevante Auswirkungen durch das Vorhaben sind diesbezüglich nicht zu erwarten (bau-, anlage- und betriebsbedingt). Lichtimmissionen werden durch eine entsprechende angepasste Beleuchtung innerhalb enger Grenzen gehalten, so dass Beeinträchtigungen gegenüber der Umgebung minimiert werden (außerdem tierfreundliche Ausprägung der Beleuchtung, siehe textliche Festsetzungen). Es werden auch zu den Werbeanlagen Festsetzungen getroffen bzw. im Vorhaben- und Erschließungsplan Angaben gemacht, die die Auswirkungen von Lichtimmissionen, insbesondere zur Nordseite hin (angrenzende Wohnbebauung) minimieren.

Gerüche werden prozessbedingt nicht in relevantem Maße auftreten.

Allerdings ist es aufgrund der besonderen Höhenentwicklung des geplanten Hochregallagers erforderlich zu untersuchen, inwieweit es durch das geplante Gebäude zu relevanten Verschattungen in der Umgebung kommt. Es wurde eine sog. Besonnungsstudie nach DIN EN 17037 „Tageslicht in Innenräumen“ durch das Ingenieur- und Gutachterbüro Dipl.-Phys. Thomas Lang, Berlin, vom 29.05.2024, erstellt, das die entsprechenden Auswirkungen der geplanten Bebauung ermittelt.

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass an den Südfassaden der relevanten, nördlich liegenden Gebäude (Wohnhäuser) am beurteilungsrelevanten Tag (21. März) keine Unterschiede zwischen Bestands- und Plansituation bezüglich der Besonnungsdauer festgestellt werden. Auch an anderen Wohnhäusern der Umgebung wurden keine beurteilungsrelevanten Verschattungswirkungen festgestellt.

Eine Darstellung der Schattensilhouetten zeigt, dass der durch das Hochregallager zu erwartende Schatten am 21. März nicht bis zu den Wohnhäusern reicht. Das Gutachten enthält noch Vorgaben zu Dachaufbauten (z.B. Photovoltaik-Anlagen), die entsprechend einzuhalten sind, um relevante Auswirkungen zu vermeiden.

Mit der geplanten Bebauung vermindern sich Emissionen durch Fahrverkehr zwischen den bisherigen Außenlagern, die durch das geplante Hochregallager entbehrlich werden.

#### **Nutzungen, Flächenkonkurrenz**

Da die geplante Bebauung im Bereich eines bisher bereits ausgewiesenen Gewerbegebiets errichtet werden soll, wird keine Flächenkonkurrenz zu landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen geschaffen, was positiv zu bewerten ist. Bezüglich der für die Eingriffe in das Landschaftsbild festgesetzten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen ist festzustellen, dass Kompensationsflächen gewählt wurden im Bereich von landwirtschaftlichen Flächen, die zwar intensiv genutzt werden, aber allenfalls durchschnittliche Qualitäten aufweisen.

#### **Bau- und Bodendenkmäler**

Nachdem keine Bodendenkmäler im Bayern Atlas verzeichnet sind, und auch sonst keine Hinweise auf bodendenkmalrechtlich relevante Befunde vorliegen, werden



keine diesbezüglichen Auswirkungen hervorgerufen (siehe Hinweis in Teil D der Planzeichnung).

Baudenkmäler gibt es im Zentrum von Waldershof und Marktredwitz. Relevante Funktionsbeziehungen bestehen zum Vorhabensbereich nicht, so dass keine Beeinträchtigungen der Baudenkmäler durch das Logistikgebäude mit seiner Höhenentwicklung zu erwarten sind, die eine erhebliche Veränderung oder gar Verunstaltung der Denkmäler hervorrufen würden.

### **Verkehr**

Mit der geplanten Inbetriebnahme des Hochregallagers ist keine unmittelbare Erhöhung der Produktionskapazitäten verbunden, so dass insgesamt kein erhöhter An- und Ablieferverkehr zu erwarten ist.

Das Hochregallager ist vollautomatisiert, die derzeit betriebenen Außenlager sind nach Inbetriebnahme nicht mehr erforderlich, so dass der Lieferverkehr insgesamt deutlich reduziert wird, was sehr positiv zu bewerten ist.

Der notwendige Stellplatzbedarf als Stellplatznachweis wird im Baugenehmigungsverfahren entsprechend der konkreten Vorhabensplanung ermittelt und nachgewiesen. Es sollen Stellplätze südlich der Staatsstraße St 2177 zukünftig genutzt werden. Besucher der Kletterwand können den Stellplatzbereich im östlichen Grundstücksteil nutzen.

Die Zufahrt bzw. Ausfahrt auf die Marktredwitzer Straße wird durch die bauleitplanerisch gesicherte Verbreiterung des Straßenbereichs optimiert.

Auswirkungen auf die Bahnlinie Nürnberg-Marktredwitz, die hinter der Produktionshalle verläuft, sind nicht zu erwarten.

### **Ver- und Entsorgungsleitungen, sonstige Infrastruktureinrichtungen**

Auswirkungen auf übergeordnete Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sonstige Infrastruktureinrichtungen sind nicht zu erwarten. Die vorhandenen Leitungen werden im Zuge der Errichtung des Bauvorhabens berücksichtigt. Auch örtliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden, soweit erforderlich, im Zuge der Erschließung des Bauvorhabens Hochregallager ergänzt bzw. angepasst.

### **Erholungseignung / Erholungsnutzung**

Wie unter der Beschreibung der Bestandssituation erläutert, wird der Vorhabensbereich als bereits als Gewerbegebiet ausgewiesener Bereich nicht für Erholungszwecke genutzt, und ist aufgrund der strukturellen Ausprägung hierfür auch nicht geeignet. Rad- oder Wanderwege verlaufen auch nicht im Randbereich des Planungsgebiets. Das hohe Gebäude des geplanten Hochregallagers wird auch aus einigen Bereichen der weiteren Umgebung einsehbar sein (z.B. vom Kösseine-Turm auf dem Gipfel der Großen Kösseine, ca. 6,2 km entfernt). Substanzielle Beeinträchtigungen der Erholungseignung werden dadurch nicht hervorgerufen (anlage- und betriebsbedingt), da das Gebäude zwar eine relativ große Grundfläche aufweisen wird, es sich bei dem Umfeld aber um einen bereits erheblich anthropogen geprägten Bereich handelt, mit u.a.

mehreren ausgedehnten Gewerbehallen (mindestens so groß oder größer als die geplante Halle) und einem hohen Anteil versiegelter Flächen.

Die geplante Kletterwand an der Südseite des Lagergebäudes wird eine hohe Attraktivität für Erholungssuchende aufweisen.

Zusätzliche baubedingte Auswirkungen auf die Erholungseignung und -nutzung werden nicht hervorgerufen.

### **Trinkwassernutzungen, Hochwasserschutz, pluviale Überflutungen**

Es bestehen diesbezüglich keine Betroffenheiten bzw. Empfindlichkeiten, so dass auch keine Auswirkungen zu erwarten sind.

### **Kulturelles Erbe**

Da keine Objekte und Merkmale des kulturellen Erbes im Planungsgebiet ausgeprägt sind, bestehen keine relevanten Betroffenheiten (bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen).

### **Sonstige Sachgüter**

Umliegende gewerbliche Nutzungen werden durch die geplanten baulichen Anlagen bau-, anlage- und betriebsbedingt nicht substantiell beeinträchtigt. Das im Norden angrenzende Autohaus liegt zwar nach dem Gutachten der Besonnungsstudie teilweise im verschatteten Bereich. Eine relevante Beeinträchtigung, die die Nutzbarkeit und Wirtschaftlichkeit des Betriebes erheblich beeinträchtigen würde, ergibt sich jedoch nicht. Dies betrifft auch die Verkehrsanbindung des Betriebes, die weiter wie bisher uneingeschränkt gewährleistet sein wird.

Auch wenn das geplante Gebäude in die unmittelbare Umgebung stark wirken wird, ist eine massive optisch bedrängende Wirkung auf das ausschließlich gewerblich genutzte Grundstück nicht zu erwarten. Dies gilt auch für die umliegenden Wohnnutzungen, insbesondere die „Siedlung“ im Norden. Das nächstgelegene Wohngebäude ist ca. 80 m vom geplanten Hochregallager entfernt. Dessen Umgebung ist bereits derzeit erheblich gewerblich und durch Verkehrsstrassen (Straßen und Bahnlinie) geprägt. Die Siedlung im Nordwesten, westlich der Bahn (u.a. Weiherwiesenweg) und das Einzelanwesen im Osten werden durch dazwischen liegende Gehölzbestände relativ gut abgeschirmt, die Entfernung beträgt über 200 m.

Hier wird auf die im Zusammenhang mit der Windkraftnutzung entwickelten Grundsätze verwiesen. Demnach (siehe hierzu aktuelles Schreiben des StMB vom 05.09.2023 „Bauleitplanung für Windenergieanlagen“, Kap. 3.2.2 Immissionsschutz) ist bei einem Abstand unter dem 2-fachen der Anlagenfläche nicht von einer bedrängenden Wirkung auszugehen (Verweis auf § 249 Abs. 10 BauGB). Im vorliegenden Fall wird das 2-fache der Gebäudehöhe als geringster Abstand zum nächstgelegenen Wohngebäude unterschritten, so dass im Ergebnis nicht von einer übermäßigen bedrängenden Wirkung ausgegangen wird, die oberhalb der Schwelle der Zumutbarkeit liegen würde.

Westlich der Bahnlinie bestehen Freiflächen-Photovoltaikanlagen. In der Besonnungsstudie vom 29.05.2024 wurde berechnet, inwieweit mit möglichen Beschattungen des geplanten Hochregallagers eine Minderung der Einstrahlung und damit der Leistung der Anlagen einhergehen wird. Als Ergebnis wurde ermittelt, dass eine Leistungsmin-

derung von 0,03 % (Anlage I) bzw. 0,07% (Anlage II) einhergehen wird. Die Auswirkungen sind damit gemäß Gutachten sehr gering. Inwieweit daraus Entschädigungsansprüche erwachsen, ist privatrechtlich zu regeln.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit sowie der Kultur und Sachgüter als relativ gering einzustufen. Die entsprechenden Vorgaben (Emissionskontingente zum Schall, entsprechende Ausbildung der Dachaufbauten) sind zu beachten und konsequent umzusetzen.

### 2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume (mit Angaben zum speziellen Artenschutz)

*Beschreibung der derzeitigen Situation (siehe Bestandsplan Nutzungen und Vegetation mit Darstellung des Eingriffs), derzeitiger Umweltzustand, einschließlich der voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale, Anlage 1 Nr. 2a BauGB*

Im Geltungsbereich bestehen derzeit bereits der festgesetzte Stellplatzbereich an der Ost- bzw. Nordostseite, sowie das Regenrückhaltebecken, das gemäß den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Südwesten erweitert werden kann. Das Regenrückhaltebecken weist in verschiedenen Bereichen, wie im Norden und an der West- und Südwestseite, Verlandungsvegetation auf. Bei dem Becken handelt es sich aber um ein technisches Bauwerk und nicht um ein Gewässer, so dass die sich bildenden und im Rahmen turnusmäßiger Pflege wieder beseitigten Vegetationsbestände auch nicht dem Schutz des § 30 BNatSchG unterliegen. Besondere Vorkommen sind dort aufgrund der erheblichen anthropogenen Prägung des Umfeldes auch nicht zu erwarten (bestehende Produktionsgebäude, Straßen u.a.).

Der größte Teil des geplanten Hochregallagers wird derzeit von Schotterflächen eingenommen, die als provisorischer Stellplatzbereich genutzt werden. Auch diese Teilflächen weisen keine nennenswerten Lebensraumqualitäten auf, auch nicht für gemeine, ubiquitäre Arten der Siedlungsbereiche.

Am unmittelbaren Westrand des geplanten Hochregallagers besteht derzeit ein regelmäßig gemähter Grün- und ein angegliederter Schotterstreifen, die ebenfalls als Lebensraum von Pflanzen und Tieren ohne nennenswerte Bedeutung sind.

Weitere Randflächen sind bereits vollversiegelt (u.a. im Bereich der Zufahrt).

Zusammenfassend betrachtet weist der Geltungsbereich und die vom Bauvorhaben überprägten Flächen sehr geringe Lebensraumqualitäten auf. Auch für Arten, die ihren Hauptlebensraum in der Umgebung haben, und den Geltungsbereich gegebenenfalls als Teillebensraum nutzen könnten, bestehen im unmittelbaren Planungsbereich keine nennenswerten Lebensraumqualitäten.

In der Artenschutzkartierung Bayern sind für den Geltungsbereich und die weitere Umgebung keine Artmeldungen verzeichnet. Auch das Arten- und Biotopsschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Tirschenreuth enthält keine besonderen Gebietsausweisungen, Bewertungen und Planungsvorschläge für den Geltungsbereich und die unmittelbare Umgebung. Auch sonstige Hinweise auf bestimmte Artvorkommen liegen nicht vor.

Kartiere Biotope gibt es im Wirkraum des Vorhabens (hinsichtlich des Schutzguts) nicht. Auch Schutzgebiete, wie Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, Bestimmte Landschaftsbestandteile oder geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG/Art. 23 BayNatSchG sind nicht ausgeprägt.

Die Eingriffe durch Inanspruchnahme der Oberfläche (Überprägung der ursprünglichen Biotop- und Nutzungstypen, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden Gehölzbestände) wurden bereits im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplan bzw. der 1. Änderung im Jahre 2014 bewertet und kompensiert. Die Beanspruchung der Oberfläche im Hinblick auf die Biotop- und Nutzungstypen ist also bereits zugelassen und vollzogen.

An das geplante Gewerbegebiet (Hochregallager) grenzen folgende Strukturen an:

- im Süden die im Bau befindliche Staatsstraße St 2177, südlich davon ausgedehnte Gewerbehalle und Parkplatz sowie Rückhaltebecken
- im Osten ebenfalls die St 2177, östlich davon Gewerbegebiet Klatze
- im Norden die Straßenanbindung und der Weg zur Bahnlinie, nördlich davon versiegelte Flächen (u.a. Autobahn)
- im Westen die bestehende Produktionshalle der Fa. Cube mit Fahr- und Verladebereichen, westlich davon die Bahnlinie Nürnberg-Marktredwitz

Damit sind in der Umgebung praktisch nur sehr gering bedeutsame Biotop- und Nutzungstypen kennzeichnend, die ebenfalls keine nennenswerten Lebensraumqualitäten aufweisen. Indirekte Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf umliegende Strukturen sind zu prüfen und gegebenenfalls, soweit erforderlich, planerisch zu berücksichtigen.

*Auswirkungen (mit Angaben zum speziellen Artenschutzrecht), Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Anlage 1 Nr. 2b BauGB*

### **Unmittelbare Überprägung**

Durch die Realisierung des Gewerbegebiets (Hochregallager) werden keine zusätzlichen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) durch unmittelbare Überprägung beansprucht (anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkungen). Vielmehr sind die Beanspruchung der Oberfläche und damit die Auswirkungen auf bzw. Eingriffe in die Schutzgutbelange Pflanzen /Tiere und biologische Vielfalt durch den rechtswirksamen Bebauungsplan bereits zugelassen, so dass für die Flächeninanspruchnahme der Oberfläche auch kein weiterer Kompensationsbedarf besteht. Es werden keine Lebensräume oder Teillebensräume zusätzlich beansprucht, die für Pflanzen und Tiere auch nur bedingt von Bedeutung sein könnten.

Auch während der Bauzeit (baubedingte Wirkungen) werden keine relevanten unmittelbaren Auswirkungen hervorgerufen.

### **Mittelbare / indirekte Auswirkungen**

Neben dem unmittelbaren Flächenverlust können Beeinträchtigungen von Lebensraumstrukturen außerhalb des eigentlichen Eingriffsbereichs auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Verschattung, Ablagerungen, Barriereeffekte (verringerte Durchlässigkeit für Tierarten, u.a. bei Wanderungen), Veränderungen des Wasser- und Strahlungshaushalts etc. beeinträchtigt werden. Verlärmung und optische Reize, allgemein die Beunruhigung des Gebiets, können in den in relativ geringer Entfernung an die geplante Bebauung angrenzenden Bereichen darüber hinaus eine Rolle spielen. Diesbezüglich auch nur bedingt relevante Strukturen sind im Umfeld des geplanten Hochregallagers jedoch nicht vorhanden.

Erhebliche anlagebedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind deshalb durch indirekte Effekte auf umliegende Lebensraumstrukturen nicht in nennenswertem Maße zu erwarten. Es sind im relevanten Umfeld keine Strukturen ausgeprägt, die von der Gebietsausweisung erheblich oder nachhaltig betroffen sein können, so dass deren Lebensraumqualitäten relevant gemindert würden. Die durch das Vorhaben zusätzliche, zu erwartende Lärmentwicklung wirkt nicht in relevante Lebensraumstrukturen der Umgebung hinein. Dies gilt auch für optische Reize sowie allgemein die Beunruhigung des Gebiets. Die diesbezüglichen Vorbelastungen sind sehr hoch. Mit der Errichtung des Hochregallagers werden die Produktionskapazitäten unmittelbar nicht erhöht. Es werden aber die Abläufe optimiert, wodurch teilweise sogar Auswirkungen gemindert werden. Lichtimmissionen werden durch die Einhaltung der Festsetzungen zur tiergerechten Beleuchtung und Angaben zu den Werbeanlagen (Begrünung insbesondere zur Nordseite) innerhalb möglichst enger Grenzen gehalten.

Durch das hohe Gebäude könnte es grundsätzlich zu einer Verschattungswirkung auf umliegende Lebensräume kommen. Unter Zugrundelegung der Erkenntnisse aus der Besonnungsstudie und Übertragung möglicher Auswirkungen auf umliegende Lebensraumstrukturen ist festzustellen, dass relevante Lebensraumfunktionen so weit vom Vorhabensbereich entfernt sind, dass nennenswerte Auswirkungen auszuschließen sind. Dies gilt auch für den Strahlungshaushalt im Allgemeinen.

Ablagerungen in relevanten Lebensräumen sind ebenfalls auszuschließen.

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt der Umgebung mit indirekten Effekten auf umliegende Lebensräume (insbesondere Feuchtlebensräume) werden nicht hervorgerufen.

Auch nennenswerte, für die Lebensraumqualitäten, vor allem von Tieren, zusätzliche Barriereeffekte sind nicht zu erwarten. Für bodengebundene Tierarten ergeben sich keine bewertungsrelevanten Unterschiede zur derzeitigen Situation. Für Vögel, u.a. auch Zugvögel, entstehen ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen. Zwar wirkt der Baukörper in den Luftraum hinein. Nach vorliegenden Erfahrungen können sich Vögel jedoch an die neuen Kulissen gut anpassen. Sich bewegende Barrieren sind nicht geplant.

Baubedingt, während der Bauphase, werden aufgrund der geringen Empfindlichkeiten ebenfalls nur geringe, vernachlässigbare schutzgutbezogene Auswirkungen hervorgerufen. Die anthropogene Prägung im Umfeld ist bereits erheblich.

Insgesamt ist die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit strukturell betrachtet sehr gering bis nicht vorhanden, aufgrund der erheblichen Vorbelastungen. Die strukturellen Qualitäten des Gebiets sind ausgesprochen gering.

**Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung):**

**a) Prüfungsinhalt**

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Nach der Arbeitshilfe „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Prüfablauf“ vom Februar 2020, Kap. 3, werden die Belange des Artenschutzes im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts ermittelt und bewertet.

Generell werden

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ermittelt und dargestellt bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können.

(Hinweis zu den „Verantwortungsarten“. Diese Regelung wird erst mit Erlass einer neuen Bundesartenschutzverordnung durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit mit Zustimmung des Bundesrates wirksam, da die Arten erst in einer Neufassung bestimmt werden müssen. Wann diese vorgelegt wird, ist derzeit nicht bekannt)

- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine gegebenenfalls erforderliche Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft werden.

Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie als auch für die Europäischen Vogelarten ergeben sich am § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG grundsätzlich folgende Verbote:

Schadigungsverbot von Lebensstätten (§44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG): Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Störungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG): Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Tötungs- und Verletzungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG):  
Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen. Umfasst ist auch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweilige Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht.

**b) Bewertung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Abschichtung)**

Im vorliegenden speziellen Fall ist bereits ohne weitere Prüfung relevanter Verbotsstatbestände bei dem zu prüfenden Artenspektrum ableitbar, dass keine artenschutzrechtlichen Betroffenheiten bestehen. Die allgemeine und vorhabensspezifische Abschichtung ergibt im vorliegenden Fall, dass bezüglich der artenschutzrechtlich relevanten Arten aufgrund der derzeitigen Ausprägung (bereits vollständige Nutzung als Gewerbegebiet) und der Tatsache, dass im Umfeld (Wirkraum) keine diesbezüglich relevanten Lebensraumstrukturen ausgeprägt sind, keine Betroffenheiten bestehen, so dass keine Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverboten herangerufen werden.

Eine weitergehende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird durch die Untere Naturschutzbehörde auch nicht gefordert.

**c) Gutachterliches Fazit**

Weder bei den Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei den europäischen Vogelarten werden gemäß den durchgeführten Prüfungen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst. Eine ausnahmsweise Zulassung, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen etc. sind nicht erforderlich.

Für die Arten, die im Planungsgebiet und dem nahen Umfeld vorkommen oder potenziell vorkommen können, sind die projektbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse unter Berücksichtigung der örtlichen Situation so gering, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht zu erwarten ist.

Bei den zu prüfenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Europäischen Vogelarten gemäß VS-Richtlinie werden ohne weitere Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

## 2.4 Schutzgut Landschaft

*Beschreibung der derzeitigen Situation (derzeitiger Umweltzustand), einschließlich der voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale, Anlage 1 Nr. 2a BauGB*



Bereich des geplanten Hochregallagers mit dem geschotterten Parkplatz, im Hintergrund bestehende Produktionshallen

### **Wirkraum**

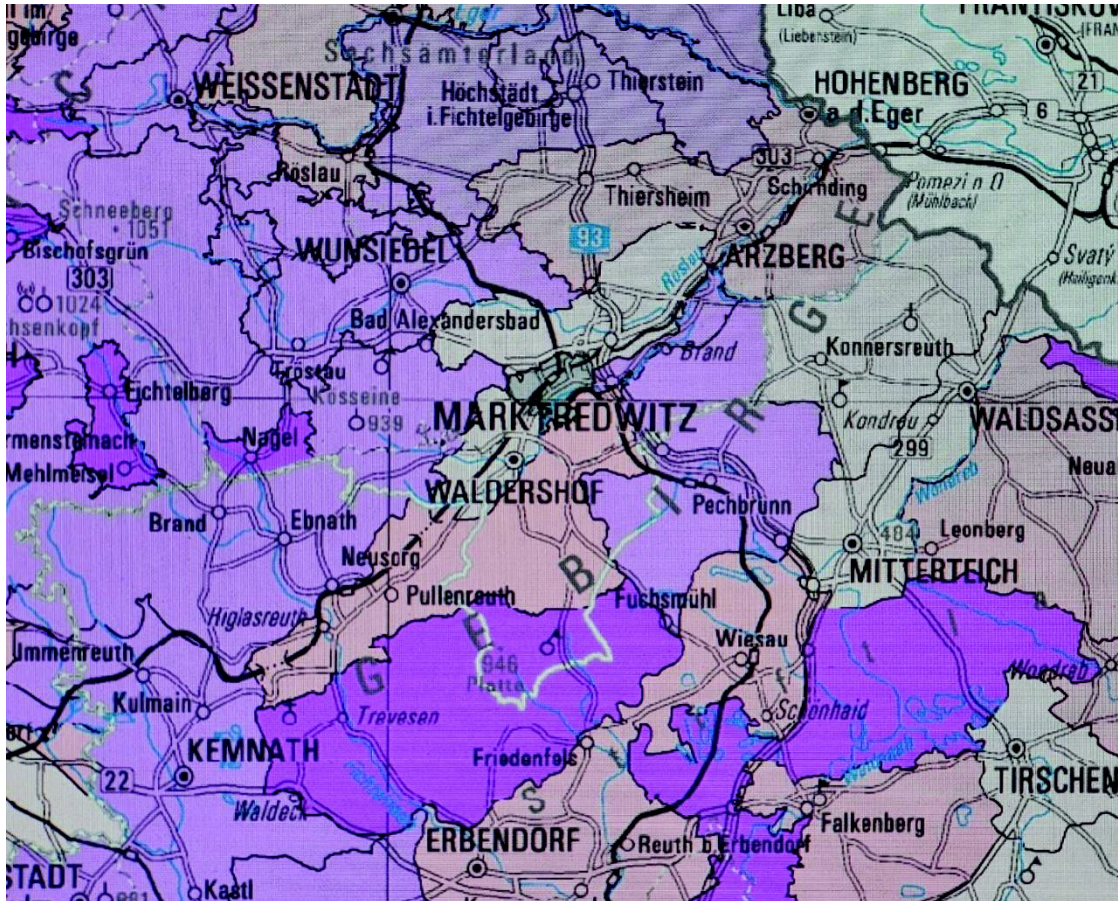
Der **engere Wirkraum** in Bezug auf das Landschaftsbild umfasst bei dem geplanten Hochregallager mit einer Ansichtshöhe von ca. 38,25 m über dem umgebenden Bestand die nähere Umgebung in einem Radius von ca. 500 m. Unter Anwendung eines solchen Radius sind ca. 70 % des Gebiets vollständig durch Siedlungen überbaut. Lediglich westlich der Bahnlinie zwischen Ziegelhütte und Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie im Osten, östlich des Gewerbegebiets Klatze, sind noch landschaftlich geprägte Strukturen kennzeichnend. Damit ist der engere Wirkraum erheblich anthropogen geprägt.

Darüber hinaus ist ein **weiterer Wirkraum** zu betrachten, der bis zu 5 km beträgt, wobei einzelne Punkte mit Sichtbezug noch weiter entfernt liegen können (z.B. Aussichtsturm Kösseine 6,2 km, Aussichtsturm Platte im Steinwald ca. 8,6 km). Allerdings nehmen die landschaftsästhetischen Wirkungen mit zunehmender Entfernung sukzessive ab.

Die landschaftlich attraktiven Höhenlagen des Fichtelgebirges im Nordwesten und des Steinwaldes im Süden sind jeweils mehrere Kilometer entfernt.



## Übergeordnete fachliche Einstufung des Landschaftsbilds und des Landschaftserlebens/Erholung



### Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern Schutzgut Landschaftsbild

#### Charakteristische landschaftliche Eigenart





-  1 - überwiegend sehr gering
-  2 - überwiegend gering
-  3 - überwiegend mittel
-  4 - überwiegend hoch
-  5 - überwiegend sehr hoch
-  0 - Städte (keine Bewertung)

In der Schutzgutkarte des Bay. Landesamtes für Umwelt (LfU) als Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung „Schutzgut Landschaftsbild“ wird der Bereich Waldershof/Marktredwitz in die niedrigste Stufe 1 (von 5 Stufen) eingestuft. Damit wird der geringen Landschaftsbildqualität des Planungsgebiets im übergeordneten Kontext entsprechend der starken anthropogenen Überprägungen im engeren Planungsraum Rechnung getragen.



### Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern Landschaftserleben - Erholung

#### Erholungswirksamkeit

-  geringe Erholungswirksamkeit
-  mittlere Erholungswirksamkeit
-  hohe Erholungswirksamkeit
-  städtischer Raum (nicht bewertet)

Die Schutzgutkarte „Landschaftserleben“ mit der Einstufung „geringe Erholungswirksamkeit“ (Stufe 1 von 4) spiegelt diese Einwertung ebenfalls wider.

Nach der Karte der Landschaftsbildbewertung des Regionalplans Oberfranken-Ost ist der Raum Waldershof als Gebiet mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild, der westlich anschließende Landschaftsbereich mit sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild ausgewiesen (Anmerkung: trifft für den engeren Planungsraum mit seiner erheblichen anthropogenen Prägung in keiner Weise zu).

### **Bewertung der Landschaftsbildqualitäten im Wirkraum**

Die Bewertung des Landschaftsbilds erfolgt nach anerkannten Methodenstandards (u.a. Gassner et al. 2010) nach den Kriterien Eigenart, Vielfalt, Schönheit, Naturnähe, Erlebnis- und Erholungswert.

Alle genannten Kriterien zur Landschaftsbildbewertung sind im engeren Wirkraum als sehr gering einzustufen.

Merkmale wie

- die Ablesbarkeit des Standorts und der natürlichen Ausstattung im Zusammenwirken mit der natur- und kulturhistorischen Entwicklung
- das Vorkommen charakteristischer Strukturen wie Felskuppen, prägende Vegetationselemente
- die standort- und nutzungsbedingte Vielfalt (enge Abfolge unterschiedlicher markanter Strukturen)
- das Vorkommen von Einzelelementen mit hohem Eigenwert und hohem Fernwirkung, von naturkundlichen Anziehungspunkten und landschaftsprägenden Elementen

sind durchgehend als sehr gering einzustufen.

Dementsprechend ist der Planungsraum im Sinne der „Methodik zur Bewertung des Schutzguts „Landschaftsbild/Landschaftserleben“ des LfU als sehr gering hinsichtlich der landschaftlichen Eigenart einzustufen (Stufe 1 von 5 Stufen):

- im visuellen Eindruck dominieren künstliche Elemente und Landschaftsformen (konkret: bereits viele große Gebäude, mit einigen sehr großen Gewerbehallen, und einem hohen Anteil versiegelter Flächen)
- ein standortbedingter, nutzungs- und kulturhistorischer Entwicklungszusammenhang ist nicht erkennbar (konkret: vollständige anthropogene Prägung)
- kein Identifikationswert vorhanden

Im weiteren Wirkraum dominieren neben weiteren Bereichen mit sehr geringer oder geringerer landschaftlicher Eigenart vor allem Landschaftsbereiche mit mittlerer landschaftlicher Eigenart. Eine hohe (bis sehr hohe) Eigenart weist der engere Bereich des Fichtelgebirges (südöstlichster Teil im Wirkraum) sowie der Steinwald (nur Randbereich liegt im 5 km-Radius) auf.



Blick vom Bereich bei Meußelsdorf/Leutendorf auf den Planungsraum; erkennbar ist die bestehende Produktionshalle (im Hintergrund Hochhaus im Ortsbereich Waldershof)

Zusammenfassend betrachtet weist der engere Wirkraum sehr geringe Landschaftsbildqualitäten. Aufgrund der sehr starken Prägung durch Siedlungsbereiche und Straßen mit einem hohen Anteil an Gewerbeflächen (große Gebäude, sehr hohe Versiegelungsgrade) ist die Standortwahl für das Hochregallager bereits als erheblich eingriffsvermeidende Maßnahme anzusehen.

Damit ist die visuelle Verletzlichkeit gegenüber weiteren Veränderungen vergleichsweise sehr gering.

Im weiteren Wirkraum bestehen mit dem Fichtelgebirge (geringste Entfernung von 2 km zum engeren Bereich des Fichtelgebirges) und dem Rand des Steinwalds hochwertige Bereiche, wobei die visuelle Verletzlichkeit aufgrund der relativ großen Entfernung sich ebenfalls innerhalb enger Grenzen hält. Zudem ist zu berücksichtigen, dass innerhalb der durchgehend oder weitgehend bewaldeten Bereiche des Fichtelgebirges und des Steinwaldes keine Sichtbeziehungen zum Vorhabensbereich bestehen (lediglich vom Aussichtsturm Kösseine und Platte im Steinwald möglich, Entfernung jeweils größer 6 km, deshalb von dort nur noch als über den Horizont hinausragender Punkt erkennbar).

Die Erholungseignung wurde, da sie unmittelbar mit der Erholungsnutzung zusammenhängt, bereits beim Schutzgut Menschen behandelt. Die Erholungseignung ist entsprechend den Orts- und Landschaftsbildqualitäten im Gebiet aufgrund der beschriebenen anthropogenen Prägung sehr gering bis nicht vorhanden. Das Projektgebiet ist ohne jegliche Bedeutung für die Erholungsnutzung, auch nicht für eine wohnortnahe Erholungsnutzung.

*Auswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung), Anlage 1 Nr. 2b BauGB*

Bezüglich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild stehen in erster Linie die anlagebedingten Auswirkungen im Vordergrund.

Das geplante Hochregallager weist im Hinblick auf die Auswirkungen auf das Landschaftsbild folgende Merkmale auf:

- Größe des Baukörpers 160,78 m x 47,07 m, Ansichtshöhe ca. 38,25 m über umgebendem Gelände; Höhe damit ca. 577,50 m NN; im Vergleich: Kirche St. Sebastian 583,50 m NN, Hochhaus Dr.-Martin-Luther Straße in Waldershof 582,40 m NN
- Gestaltung der Fassadenelemente, dass die regionale Identität und der Bezug zur Landschaft sichtbar werden; die Strukturierung der Fassade erfolgt in Form der Nachbildung einer Landschaftssilhouette mit der Kösseine im Mittelpunkt, mittels unterschiedlicher Grautöne, wobei der helle Grauton den „Himmel“, der mittlere Grauton die niedrige Hügelkette und der dunkle Grauton die höheren Züge des Fichtelgebirge mit der Kösseine simuliert; es wird eine aufwändige farbliche Gestaltung etabliert (Anordnung der Paneele mit ihrer jeweiligen Farblichkeit wird im Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt), so dass die diesbezüglichen Auswirkungen insbesondere hinsichtlich der Fernwirksamkeiten soweit wie möglich gemindert werden (wesentliche Maßnahme zur Eingriffsminderung).

Um eine Vorstellung zu bekommen, wie die geplante, im Vorhaben und Erschließungsplan konkret festgelegte Fassadengestaltung wirken wird, wurden Visualisierungen erstellt:

Ansicht von der Ostseite bzw. Südostseite kommend (Wiesauer Straße):



Ansicht von der Südseite, aus Waldershof kommend (Ansicht mit Kletterwand):



Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild lassen sich wie folgt bewerten:

Nahbereich (engerer Wirkraum bis 500 m):

Auch im engeren Wirkraum, bezogen auf das Landschaftsbild, wird der ausgehende und vor allem hohe Baukörper stark wirken. Allerdings ist die Empfindlichkeit gegenüber weiteren Veränderungen des Landschaftsbildes im vorliegenden Fall sehr gering. Es bestehen im näheren Umfeld drei große Gewerbehallen, die sogar noch größer als das geplante Gebäude sind (u.a. das unmittelbar westlich angrenzende Produktionsgebäude der Firma Cube, aber auch 2 Hallen eines weiteren großen Gewerbebetriebs in Waldershof). Auch die sonstigen Flächen in diesem Wirkraum sind, wie oben erläutert, in erheblichem Maße durch Versiegelung und Bebauung außerordentlich stark anthropogen verändert. Hinsichtlich der Wirkungen auf das Landschaftsbild maßgeblich ist aber die Höhenentwicklung des Gebäudes. Gebäudehöhen in vergleichbarer Dimension sind nicht vorhanden. Im rechtswirksamen Bebauungsplan sind max. Gebäudehöhen von 13,0 m festgesetzt, das geplante Hochregallager soll damit mehr als doppelt so hoch werden. Dennoch trägt auch die Standortwahl, neben der Gestaltung der Fassaden, in erheblichem Maße zur Eingriffsminderung bei, indem visuell extrem stark vorbelastete Bereiche herangezogen, und demgegenüber landschaftlich geprägte Bereiche geschont werden.

Insgesamt sind die Auswirkungen im engeren Wirkraum des Landschaftsbildes zwar deutlich spürbar, aufgrund der Vorbelastungen und der sehr geringen visuellen Verletzlichkeit aber insgesamt hinnehmbar. Die Standortwahl ist im Hinblick auf die landschaftsästhetischen Auswirkungen als sehr günstig anzusehen. Die Minderungsmaßnahmen durch die Fassadengestaltung wirken sich im engeren Wirkraum nur bedingt aus. Positiv werden sich im Nahbereich nach entsprechender Entwicklungszeit die Baumpflanzungen und sonstigen Pflanzungen an der Ostseite auswirken. Wie bereits

ausgeführt, ist die landschaftliche Eigenart bereits derzeit als sehr gering (Stufe 1 von 5 Stufen) einzustufen. Mit der Errichtung der geplanten Baukörpers kommt es zu einer kausal nachvollziehbaren Beeinträchtigung auch im Nahbereich kommt. Eine weitere Verschlechterung der Einwertung der landschaftlichen Eigenart wird aber nicht hervorgerufen. Insgesamt sind die Auswirkungen hinnehmbar, und es werden die geringstmöglichen Auswirkungen auch im Nahbereich hervorgerufen.

#### Fernwirksamkeiten und Mittelbereich (weiterer Wirkraum, bis ca. 5 km Entfernung)

Die prägende Kulissenwirkung ist nach vorliegenden Erfahrungen insbesondere im Mittelbereich bis 2 km von besonderer Relevanz, da dort ein derart massiver Baukörper, wie mit dem Hochregallager geplant, als prägende Kulisse am stärksten wirkt. Mit zunehmender Entfernung wird man den Baukörper, soweit überhaupt Sichtbeziehungen bestehen, ebenfalls zwar noch wahrnehmen. Der Baukörper wird aber die Wahrnehmungskulissen mit größer werdender Entfernung immer weniger bestimmen, wird gegebenenfalls noch als „technische Landmarke“ erkennbar sein.

Größere Landschaftsräume mit besonderen Empfindlichkeiten sind im Mittelbereich bis 2 km nicht in nennenswertem Umfang ausgeprägt. Dort liegen vor allem Siedlungsbereiche (v.a. Ortsbereich Waldershof) und relativ verebnete, landwirtschaftlich genutzte Flächen, die sich auch auf vergleichbarem Höhengiveau befinden wie der Planungsraum, so dass die Empfindlichkeiten relativ gering sind. Höher liegende Landschaftsbereiche, die zudem eine hohe oder sehr hohe Eigenart aufweisen, liegen im weiter entfernten weiteren Wirkraum (Fichtelgebirge ab 2 km im Westen, Höhenzüge um Manzenberg im Osten). Die Entfernung ist hier bereits relativ groß, und von den geschlossenen Waldbereichen des Fichtelgebirges gibt es keine Sichtbeziehungen.

Dementsprechend wird zwar der geplante Baukörper auch im weiteren Wirkraum, insbesondere im Mittelbereich bis 2 km, prägend und als weitere Störung des Landschaftsbildes wahrnehmbar sein. Die Auswirkungen halten sich aber auch hier innerhalb relativ enger Grenzen, zumal unter Berücksichtigung der gliedernden Fassadengestaltung, die mit zunehmender Entfernung immer stärker hinsichtlich der Eingriffsminderung wirksam sein wird.

Von den Aussichtstürmen der Kösseine (Fichtelgebirge, im Westen, ca. 6,2 km Entfernung) und der Platte (Steinwald, im Süden, 8,6 km Entfernung) wird das Hochregallager in der Landschaft erkennbar sein (als punktuelle, technisch geprägt wahrnehmbare „Landmarke“).

**Zusammenfassend** ist festzustellen, dass ein Baukörper in den geplanten Dimensionen zwangsläufig stark in die umgebende Landschaft hinein wirken wird.

Im vorliegenden speziellen Fall halten sich die Auswirkungen aber durch

- die Standortwahl (Lage in einem extrem stark anthropogen geprägten Umfeld
- die vergleichsweise geringe Empfindlichkeit des Mittelbereichs
- sowie die vorgesehenen und in den Planunterlagen festgesetzten Minderungsmaßnahmen (Fassadengestaltung, Begrünung)

innerhalb relativ enger Grenzen.

Eine weitere Minderung, z. B. durch eine Versenkung des Hochregallagers in den Untergrund, ist technisch wegen der Anforderungen an die Betriebsabläufe, aus wirtschaftlichen Gründen, möglicher geologischer Besonderheiten und eines querenden Oberflächenwasserkanals, welcher wegen der Höhenverhältnisse nicht mit vertretbarem Aufwand verlegbar ist, nicht möglich.

Die Auswirkungen sind damit zwar relativ erheblich, sind jedoch um Dimensionen geringer, als wenn das Gebäude in der freien Landschaft an exponierter Stelle mit visuell empfindlichen Strukturen im Mittelbereich errichtet würde.

Aufgrund dieser Auswirkungen bzw. Eingriffe ist, auch wenn sich diese innerhalb relativ enger Grenzen halten, aber ein gesonderter Kompensationsbedarf für die Eingriffe in das Landschaftsbild erforderlich (siehe Teil B).

## 2.5 Schutzgut Boden, Fläche

*Beschreibung der derzeitigen Situation (derzeitiger Umweltzustand), einschließlich der voraussichtlich erheblich beeinträchtigen Umweltmerkmale, Anlage 1 Nr. 2a BauGB*

Im Geltungsbereich sind, wie in Kap. 2.1 unter „Geologie und Böden“ dargestellt, die natürlichen Bodenprofile durch die gewerbliche Inanspruchnahme bereits vollständig verändert worden. Der Versiegelungsgrad ist bereits besonders hoch. Böden mit natürlichem Bodenaufbau sind nicht einmal mehr kleinflächig vorhanden. Das vorliegende Baugrundgutachten zeigt anhand der Bodensondierungen die anthropogenen Bodenveränderungen bis ca. 2,7 m gegenüber den natürlicherweise anstehenden Bodenschichten.

Die natürlichen Bodenfunktionen, wie Standortpotenzial für die natürliche Vegetation, Retention bei Niederschlagsereignissen und natürliche Ertragsfähigkeit, werden bisher damit praktisch vollständig nicht mehr erfüllt. Damit ist die Standortwahl auch im Hinblick auf das Schutzgut Boden (und Fläche) sehr positiv zu bewerten.

*Auswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung), Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Boden, Fläche, Anlage 1 Nr. 2b BauGB*

Wie bei jeder Bauflächenausweisung wird der Boden auf größeren Flächen überbaut oder versiegelt sowie ggf. auf weiteren Flächen durch Umlagerungen, Zwischenlagerungen etc. überformt. Aufgrund der erläuterten, bereits vollständigen anthropogenen Überprägung, die durch den rechtswirksamen Bebauungsplan zugelassen ist, sind die schutzgutbezogenen Auswirkungen als sehr gering einzustufen. Die Grundflächenzahl GRZ wird nicht erhöht, so dass auch die Bebauungsdichte nicht zunehmen wird. Gemäß den planlichen Festsetzungen des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Süden und im Südosten Grünflächen vorgesehen, in denen ein Bodenaufbau hergestellt wird. Damit können zumindest auf einem Teil der Flächen die Bodenfunktionen erfüllt werden. Im Bereich des geplanten Hochregallagers werden faktisch teilversiegelte Flächen vollversiegelt, was aber durch den rechtswirksamen Bebauungsplan bereits zulässig wäre.



Weitere Minderungsmaßnahmen im Hinblick auf das Schutzgut sind nicht möglich. Während der Bauphase sind die bodenschutzrechtlichen Vorschriften (wie § 6-8 BBodSchV) vollumfänglich zu beachten.

Insgesamt sind die Eingriffe in das Schutzgut aufgrund der Vorbelastungen sehr gering.

Die Beanspruchung der Oberfläche ist bereits zugelassen, so dass auch im Sinne der Eingriffsregelung keine weiteren kompensationspflichtigen Eingriffe hervorgerufen werden. Zusätzliche Versiegelungen sind gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Soweit möglich und sinnvoll, werden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt bzw. berücksichtigt, die die Versiegelung bzw. die nachteiligen Auswirkungen der Versiegelung auf das Schutzgut Wasser mindern (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Boden siehe Kap. 4.1, in vorliegendem Fall nur beschränkt möglich).

#### Schutzgut Fläche:

Aufgrund der bereits erfolgten Ausweisung und anthropogener Prägung ist das Schutzgut Fläche, das sich im Wesentlichen im Flächenverbrauch widerspiegelt, nicht nennenswert betroffen. Eine Flächenkonkurrenz, z.B. zu landwirtschaftlichen Flächen, wird damit nicht geschaffen.

## 2.6 Schutzgut Wasser

*Beschreibung der derzeitigen Situation (derzeitiger Umweltzustand), einschließlich der voraussichtlich erheblich beeinträchtigten Umweltmerkmale, Anlage 1 Nr. 2a BauGB*

Das Planungsgebiet entwässert natürlicherweise nach Osten zu einem Seitental, das der Kösse zufließt.

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs gibt es weder Still- noch Fließgewässer. Das bestehende Regenrückhaltebecken ist kein Gewässer.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen Angaben aus dem Baugrundgutachten des Büros Dr. Ruppert & Felder vom 08.05.2022 vor.

Grundwasser wurde in einem Teil der Bohrsondierungen in 7-10 m unter Gelände festgestellt, wobei es sich um Hangschichtenwasser handeln dürfte, das witterungs- und jahreszeitlichen Schwankungen unterliegt.

Es ist im Gebiet ein Kluftgrundwasserleiter mit geringer bis sehr geringer Ergiebigkeit, im Bereich der oberen Zersatzdecke ein Kluft-Poren-Grundwasserleiter ausgeprägt (gemäß der Hydrogeologischen Übersichtskarte).

Hydrologisch relevante Strukturen wie Vernässungsbereiche sind im Gebiet nicht ausgeprägt bzw. sind nicht bekannt.

Überschwemmungsgebiete erstrecken sich nicht auf den Planungsbereich.

Wasserschutzgebiete sind im relevanten Einflussbereich der Gebietsausweisung ebenfalls nicht ausgeprägt. Auch sogenannte wassersensible Bereiche sind im Planungsgebiet nicht ausgewiesen.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das bestehende und gemäß planlichen Festsetzungen zu erhaltende (gegebenenfalls zu erweiternde) Regenrückhaltebecken.

Zu weiteren Einzelheiten wird auf Kap. 2.1 „Hydrologie und Wasserhaushalt“ verwiesen.

*Auswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Wasser), Anlage 1 Nr. 2b BauGB*

Oberflächengewässer werden durch die geplanten Ausweisungen nicht tangiert. Nachdem die Versiegelung nicht erhöht wird, wird die Grundwasserneubildung im Gebiet nicht wesentlich verändert. Bereits durch den rechtswirksamen Bebauungsplan ist eine Vollversiegelung des aktuell überwiegend geschotterten Baubereichs bereits zulässig.

Das Oberflächenwasser wird, wie bisher, dem bestehenden Regenrückhaltebecken im Südosten des Geltungsbereichs zugeführt. Dieses wird, wie erwähnt, gegebenenfalls erweitert. Gemäß Arbeitsblatt DWA-A 102 wird geprüft, inwieweit eine Regenwasserbehandlung erforderlich ist. Diese würde an die Regenrückhaltung angegliedert werden.

Die Veränderungen in der Wasserhaushaltsbilanz durch das Vorhaben werden gering sein. Die Grundwasserneubildung wird, wie die Verdunstung, nicht wesentlich verändert. Die Veränderungen halten sich innerhalb sehr enger Grenzen, und sind im Hinblick auf die schutzgutbezogenen Auswirkungen ohne wesentliche Relevanz.

Die Gesichtspunkte des allgemeinen Grundwasserschutzes sind im gesamten Geltungsbereich zu berücksichtigen, auch wenn Wasserschutzgebiete nicht betroffen sind. Auch Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Während der Bauphase können ebenfalls gewisse Auswirkungen auf das Schutzgut hervorgerufen werden (z.B. vorübergehende Bauwasserhaltung), die sich jedoch nicht nachteilig und nachhaltig auf die Schutzgutbelange auswirken. Aufgrund des relativ großen Grundwasserflurabstandes ist die Empfindlichkeit relativ gering.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit aufgrund der bereits erfolgten Veränderungen und der geringen Empfindlichkeiten als sehr gering einzustufen.

## 2.7 Schutzgut Klima und Luft

*Auswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Wasser), Anlage 1 Nr. 2b BauGB*

Das Großklima des Gebiets ist für die Verhältnisse der Region durch durchschnittliche Verhältnisse gekennzeichnet (mittlerer Jahresniederschlag ca. 800 mm, mittlere Jahrestemperaturen ca. 8,0° C).

Geländeklimatische Besonderheiten spielen im vorliegenden Fall keine größere Rolle. Kaltluft kann entsprechend der Geländeneigung, v.a. bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen, nach Südosten abfließen.

Die im Gebiet ausgeprägten, überwiegend versiegelten Flächen stellen bereits eine Belastung der lokal- und großklimatischen Verhältnisse dar. Sie sind mit den weiteren Siedlungsflächen der Umgebung Teil der bestehenden „Wärmeinsel“ des Siedlungsbereichs Waldershof/Marktredwitz.

Aufgrund des geringen diesbezüglichen Einzugsgebiets unterbindet das bestehenden Produktionsgebäude an der Westseite den Kaltluftaustausch in relativ geringem Maße.

Vorbelastungen der lufthygienischen Situation sind derzeit in gewissem Maße durch die Verkehrsstraßen und die ausgedehnten Siedlungs- und Gewerbeflächen, u.a. mit ihrem Verkehrsaufkommen und sonstigen Immissionen, gegeben. Die Belastungen liegen aber auf jeden Fall unterhalb geltender Grenz- und Orientierungswerte (22. BImSchV).

*Auswirkungen, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Anlage 1 Nr. 2b BauGB*

Die Versiegelung wird nicht nennenswert zunehmen. Deshalb wird sich die verdunstungsbedingte Luftbefeuchtung auf der Fläche nicht relevant verringern. Für die Frischluftproduktion haben der Geltungsbereich und die Siedlungs- und Verkehrsflächen der Umgebung bereits derzeit keine Bedeutung mehr. Erst im weiteren Umfeld verbleiben landwirtschaftliche Nutzflächen, die zum Klimaausgleich beitragen können. Dadurch ist ein gewisser Klimaausgleich im Umfeld gewährleistet. Auch die im Gebiet geplanten Grünflächen mit den Pflanzpflichten tragen zum Klimaausgleich bei, wenn auch nicht in sehr hohem Maße. Aufgrund der bereits erfolgten Überbauung wird aber die „Wärmeinsel“ der Bauflächen von Waldershof nicht zunehmen. Damit ist die Standortwahl auch im Hinblick auf die Schutzgüter Klima und Luft sehr positiv zu bewerten.

Aufgrund der Geländeverhältnisse (geringes diesbezügliches Einzugsgebiet) wird der Kaltluftabstrom durch das bestehende Produktionsgebäude der Firma Cube relativ gering gemindert. Das geplante Hochregallager mit seiner erheblichen Höhenentwicklung wird den großräumigen Frischluftaustausch in gewissem Maße mindern, als Querriegel zur Hauptwindrichtung. Großräumig betrachtet ergeben sich dadurch aber geringe Beeinträchtigungen, da der Frischluftaustausch weiterhin über die angrenzenden Bereiche erfolgen kann. Unmittelbar östlich liegen keine Wohngebiete oder sonstige diesbezüglich potenziell betroffene Nutzungen, so dass die Empfindlichkeiten gegenüber Veränderungen vergleichsweise gering sind.

Mit den Festsetzungen zu Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen kann wenigstens in gewissem Maße zur Minderung der zu erwartenden schutzgutbezogenen Auswirkungen beigetragen werden (u.a. Baumpflanzungen mit großen festgesetzten Pflanzgrößen).

Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr und sonstigen Betrieb nicht nennenswert erhöht. Vielmehr werden durch die Optimierung der Abläufe zwischen Produktion und Lagerung aufgrund der Entbehrlichkeit der Außenlager Fahrbewegungen und damit Luftbelastungen sogar vermindert. Eine Erhöhung der Produktionskapazitäten im Zusammenhang mit der Errichtung des Hochregallagers ist nicht zu erwarten. Es besteht hier kein unmittelbarer Zusammenhang.

Bezüglich der Immissionen und daraus resultierende mögliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und Belästigungen siehe Kap. 2.2.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut aufgrund der ebenfalls bereits erheblichen Vorbelastungen als sehr gering einzustufen. Die Eingriffsempfindlichkeit ist ebenfalls als sehr gering zu bewerten.

## 2.8 Wechselwirkungen

Die einzelnen zu prüfenden Schutzgüter stehen untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge.

Sofern Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bereits bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter erläutert. Beispielsweise bestehen Zusammenhänge zwischen der Versiegelung und möglichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima und Luft.

Diese spielen aber im vorliegenden Fall keine nennenswerte Rolle.

Soweit Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bei der vorstehenden Ermittlung der schutzgutbezogenen Auswirkungen bereits erläutert.

## 2.9 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (Anlage 1 Nr. 2b dd BauGB)

Abfälle fallen im Baubetrieb und im laufenden Betrieb an. Diese werden entsprechend den geltenden Bestimmungen entsorgt bzw. den Wiederverwertungsschienen zugeführt.

## 2.10 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen (Anlage 1 Nr. 2b ee, Nr. 2e BauGB)

Diesbezüglich erhebliche Risiken bestehen bei der Ausweisung des Hochregallagers nicht. Sie werden durch die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen vermieden. Die Störfallverordnung ist nicht relevant. Die Abläufe sind technisch erprobt, so dass besondere Risiken nicht zu erwarten sind.

2.11 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungsgebiete (Anlage 1 Nr. 2b ff BauGB)

Vorhaben in benachbarten Bereichen, die im Sinne von Summationswirkungen dazu führen, dass durch die Gebietsausweisung zusätzliche Auswirkungen hervorgerufen werden, sind nicht erkennbar.

2.12 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels (Anlage 1 Nr. 2b gg BauGB)

Durch die bereits erfolgten Versiegelungen bestehen keine besonderen Risiken und Anfälligkeiten. Durch die Heranziehung einer bereits durch Versiegelung und Überbauung vollständig überprägten Fläche wird die Inanspruchnahme klimarelevanter Nutzungs- und Vegetationsstrukturen vermieden.

Eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht erkennbar. Die Begrünungsmaßnahmen und die Nutzung der solaren Strahlungsenergie stellen Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel dar (siehe hierzu auch im Detail Kap. 10 der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan).

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bereich des geplanten Hochregallagers voraussichtlich weiter als geschotterte Fläche genutzt werden.

Sollte das Hochregallager nicht errichtet werden, würden sich insgesamt erhebliche negative Folgen ergeben, die sich auch auf die Schutzgutbelange nachteilig auswirken können (höhere Immissionen durch den Betriebs der Außenlager). Insbesondere können grundlegende nachteilige Auswirkungen auf den Produktionsstandort hervorgerufen werden, bis hin zu einer Verlagerung oder Stilllegung des Betriebes, was in keinem Fall beabsichtigt ist, und daher vermieden werden muss.

Der weiterhin sehr hohe Fahrverkehr zwischen der Produktionsstätte und den Außenlagern müsste, bei Fortsetzung des Betriebes, weiterhin aufrecht erhalten werden, was ebenfalls vermieden werden soll.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Anlage 1 Nr. 2c BauGB)

4.1 Vermeidung und Verringerung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht dazustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Die möglichen, sinnvoll umzusetzenden Vermeidungsmaßnahmen sollen umgesetzt werden.

Wie bereits bei der Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen ausgeführt, ist die Standortwahl im Hinblick auf praktisch alle Schutzgutbelange positiv zu bewerten, da bereits erhebliche Vorbelastungen bestehen, und damit Auswirkungen, die an einem bisher nicht grundlegend anthropogen veränderten Standort ausgelöst würden, vermieden werden (siehe Ausführung zu den jeweiligen Schutzgütern).

Als Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen sind folgende Maßnahmen zu nennen:

### **Schutzgut Menschen einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe, sonstige Schutzgüter**

- Begrenzung der Schallemissionen durch Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente (Schallgutachten)
- abschirmende Wirkung des Hochregallagers im Hinblick auf die Schallimmissionen aus dem Verladebereich
- Begrenzung der Auswirkungen durch Lichtimmissionen durch die festgesetzte angepasste Beleuchtung, auch bezüglich der Werbeanlagen (insbesondere zur Nordseite)
- Einhaltung der Vorgaben aus der Besonnungsstudie (Dachaufbauten)
- Vermeidung nachhaltiger Auswirkungen auf konkurrierende Nutzungen durch Inanspruchnahme eines bereits ausgewiesenen Gewerbestandorts
- keine Auswirkungen auf Bau- und Bodendenkmäler zu erwarten
- Vermeidung zusätzlicher Verkehrsbelastungen, deutliche Abnahme durch sukzessive Aufgabe der Außenlager nach Aufnahme des Betriebes
- keine relevanten Veränderungen der derzeit bereits praktisch nicht vorhandenen Erholungseignung
- keine relevanten Auswirkungen auf Trinkwassernutzungen, den Hochwasserschutz und durch pluviale Überflutungen; keine besonderen Schutzmaßnahmen erforderlich
- keine Auswirkungen auf das kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter; wirtschaftlich relevante Ertragsminderungen der angrenzenden Photovoltaik-Freiflächenanlagen westlich der Bahnlinie sind privatrechtlich zu regeln, soweit überhaupt relevant (0,03 bzw. 0,07 % Minderung der Einstrahlung gemäß Besonnungsstudie)

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

- Vermeidung von Auswirkungen durch Beanspruchung bereits vollständig anthropogen veränderter Flächen, ohne nennenswerte Lebensraumfunktionen
- Pflanzmaßnahmen einer Hecke und einer Baumreihe (unter Verwendung großer Pflanzgrößen) zur Minderung von Auswirkungen auch auf die Lebensraumqualitäten, die allerdings derzeit bereits sehr gering sind
- Festsetzungen einer insektenfreundlichen Beleuchtung

### **Schutzgut Landschaft**

- die große Gebäudehöhe trägt dazu bei, dass insgesamt weniger Oberfläche beansprucht wird, was wiederum weitere Auswirkungen auf das Landschaftsbild hervorrufen würde
- Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die Wahl des Standorts im Bereich vollständig anthropogen veränderter Flächen, dadurch geringe Empfindlichkeiten und visuelle Verletzlichkeiten; dadurch Vermeidung der unmittelbaren anthropogenen Prägung freier Landschaftsbereiche
- Minderung der Landschaftsbildbeeinträchtigungen durch die aufwändige Fassadengestaltung, die durch ein farblich abgestuftes Konzept die Landschaftssilhouette des angrenzenden Fichtelgebirges aufnimmt; Minderung insbesondere im Mittel- und Fernbereich
- eine weitere Minderung durch Versenkung des Gebäudes in den Untergrund ist, wie oben erläutert, aus technischen Gründen nicht möglich
- Minderung der Beeinträchtigungen des örtlichen Landschaftsbildes durch die Pflanzmaßnahmen an der Ost- und Südostseite (v.a. die in den großen Pflanzqualitäten gepflanzten Bäume werden sich diesbezüglich von vornherein positiv auswirken)
- Minderung der Auswirkungen durch naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens

### **Schutzgut Boden, Fläche**

- Vermeidung von Auswirkungen auf bisher unveränderte Bodenprofile durch Beanspruchung eines Standorts mit bereits praktisch vollständig veränderten Bodenprofilen; durch die große Höhe des Gebäudes wird die Beanspruchung der Oberfläche begrenzt, wodurch zusätzliche Flächenversiegelungen vermieden werden
- sofern überschüssiger Oberboden anfällt, ist dieser nach den materiellen Vorgaben der BBodSchV zu verwenden (§ 6-8)
- Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Berücksichtigung der bau-, boden- und abfallrechtlichen Vorschriften; Vorbereitung und Durchführung eines Bodenmanagements während der Baumaßnahme (Planung der Verwendung von Überschussmassen etc.)
- Vermeidung eines Flächenverbrauchs durch Beanspruchung bereits gewerblich genutzter Flächen (Schutzgut Fläche)

### **Schutzgut Wasser**

- Vermeidung von Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung durch Beanspruchung eines bereits weitgehend versiegelten oder teilversiegelten Standorts
- Vermeidung der überschlägigen Belastung von Fließgewässern durch die Wasser-rückhaltung im Regenrückhaltebecken, gegebenenfalls, wenn erforderlich, Regenwasserbehandlung und Erweiterung Rückhaltebecken

### **Schutzgut Klima und Luft**

- Vermeidung bzw. Minderung relevanter Auswirkungen auf das Lokalklima durch Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen
- Minderung der schutzgutbezogenen Auswirkungen und Durchführung von Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. zur Anpassung an den Klimawandel:
  - Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik auf mindestens 50 % der Dachfläche)
  - Rückhaltung des Oberflächenwassers (siehe Schutzgut Wasser)
  - Bepflanzungsmaßnahmen (siehe Schutzgut Pflanzen und Tiere)

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die möglichen Vermeidungsmaßnahmen weitestgehend ausgeschöpft werden.

Insbesondere die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind bei einem großen und hohen Gebäude zwangsläufig erheblich. Die Standortwahl ist jedoch im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung als optimal anzusehen. Vor allem die innovative, aufwändige Fassadengestaltung können die diesbezüglichen Auswirkungen zusätzlich erheblich gemindert werden.

#### 4.2 Ausgleich

Nach der Eingriffsbilanzierung (siehe Teil B) ergibt sich kein Ausgleichsflächenbedarf für die Beanspruchung der Oberfläche, da diese bereits vollständig zugelassen ist. Für die Eingriffe in das Landschaftsbild wurde verbal-argumentativ eine Kompensationsfläche von 4.500 m<sup>2</sup> ermittelt. Die Maßnahmen werden in den grünordnerischen Festsetzungen festgesetzt. Für den erforderlichen Ausgleich werden Teilflächen der Flur-Nr. 1832 der Gemarkung Lengenfeld bei Groschlattengrün und 615 der Gemarkung Waldershof in einem Umfang von 4.500 m<sup>2</sup> herangezogen. Die sonstigen Flächen können für zukünftige Eingriffsvorhaben herangezogen werden (Einstellung in ein Ökoko-Konto).

#### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten (in Betracht kommende anderweitiger Planungsmöglichkeiten, mit Angabe der wesentlichen Gründe für die Wahl, Anlage 1 Nr. 2d BauGB)

Die Errichtung des Hochregallagers ist für den international tätigen Fahrradhersteller und den Vorhabensträger als für die Region außerordentlich wichtiges Unternehmen (Wirtschaftskraft, Arbeitsplätze, und indirekte positive Effekte auf die Wirtschaftsstruktur der ganzen Region) von elementarer Bedeutung für den weiteren, wirtschaftlich sinnvollen Betrieb.

Insofern kommt die Nullvariante nicht in Betracht.



Dementsprechend ist es im Rahmen der Umweltprüfung erforderlich, Alternativen zu prüfen, die insbesondere auch im Hinblick auf die schutzgutbezogenen Auswirkungen zu bewerten sind.

Die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthält in Kap. 2.4 eine Prüfung von Alternativstandorten. Es wurden Standorte an den Autobahnen A 93 bei Lengfeld, im Bereich des ehemaligen Rosenthal-Geländes, sowie der gewählte Standort untersucht.

In der Umweltprüfung sind in der Alternativenprüfung vorrangig die Umweltauswirkungen zu prüfen. Liegen beispielsweise zumutbare Alternativen vor, die z.B. aus wirtschaftlichen Gründen ungünstiger wären, aber im Hinblick auf die schutzgutbezogenen Auswirkungen positiver zu bewerten wären, müsste eine solche Alternative realisiert werden.

Allerdings zeigt die detaillierte Analyse der schutzgutbezogenen Auswirkungen in Kap. 2.2-2.7, dass der gewählte Standort hinsichtlich aller Gesichtspunkte mit Abstand am günstigsten zu bewerten ist. Es gibt keine Gesichtspunkte im Hinblick auf die Umweltauswirkungen, der am gewählten Standort ungünstiger zu bewerten wäre als an den Alternativstandorten.

**Insofern kann zusammenfassend festgestellt werden, dass zu dem gewählten Standort keine Standortalternativen bestehen, bei denen auch nur annähernd so geringe Auswirkungen auf die Schutzgutbelange hervorgerufen werden.**

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob am gewählten Standort Vorhabensalternativen, z.B. durch eine alternative Gebäudekonstellation o.ä., bestehen. Insbesondere stellt sich die Frage, ob ein Gebäude mit einer geringeren Höhe die mit der Bebauung angestrebten Zwecke erfüllen kann.

Hierzu ist festzustellen, dass die gewählte Gebäudehöhe zwingend erforderlich ist, um die betrieblichen Anforderungen zu erfüllen. Eine geringere Gebäudehöhe würde bedingen, dass das Gebäude vergrößert werden müsste, mit der Folge, dass das Vorhaben am gewählten Standort nicht realisiert werden könnte, also ein anderer Standort gewählt werden müsste, auf dem die Auswirkungen in jedem Fall höher wären als am gewählten Standort. Insofern gibt es auch hinsichtlich der Ausprägung des Bauvorhabens keine Vorhabensalternativen. Mit den Minderungsmaßnahmen wie die Fassadengestaltung werden die Auswirkungen im möglichen Umfang minimiert.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken, eingesetzte Techniken und Stoffe (Anlage 1 Nr. 2b hh, Nr. 3a BauGB)

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden verwendet. Es wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt, die Erkenntnisse zu den Grundverhältnissen, u.a. den Grundwasserständen, liefern.

Zudem wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren planerische Erfordernisse in den Bauleitplan eingearbeitet werden (Büro IBAS vom 18.11.2024).

Zudem wurde im Hinblick auf die Beschattungswirkungen des hohen geplanten Gebäudes eine Besonnungsstudie nach DIN EN 17037 erstellt.

Besondere eingesetzte Techniken und Stoffe sind vorliegend nicht relevant. Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen vor Ort sowie vorhandene Datenquellen herangezogen und sonstige Recherchen durchgeführt. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen aufgrund der umfangreichen vorliegenden Grundlagendaten, Gutachten und der eigenen Untersuchungen und Recherchen nicht.

7. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring), Anlage 1 Nr. 3b BauGB

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen und nach Umsetzung der Bebauung in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren.

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Ausgleichsmaßnahmen und der Wirksamkeit der Maßnahmen sowie der Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen und Hinweisen; gegebenenfalls ist ein Monitoring-Bericht zu erstellen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung zu stellen, in dem dargestellt wird, inwieweit die angestrebten Entwicklungsziele auf den Kompensationsflächen erreicht wurden, und ob gegebenenfalls Änderungen auf den Flächen, z.B. bezüglich der Pflege der Flächen, erforderlich sind, um die gewünschten Entwicklungsziele zu erreichen.
- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der sonstigen bauplanungs-, bauordnungs- und grünordnerischen Festsetzungen mit Auswirkungen auf Schutzgutbelange im Baugenehmigungsverfahren sowie Überwachung vor Ort

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung (Anlage 1 Nr. 3c BauGB)

Die Stadt Waldershof plant die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ auf einer Fläche des Geltungsbereichs von 18.545 m<sup>2</sup>.

Die Untersuchungen belegen bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere sowie biologischer Vielfalt aufgrund der strukturellen Ausprägung, der Vorbelastungen, der Betroffenheiten und der Größe des Gebiets sehr geringe bis nicht vorhandene Eingriffserheblichkeiten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können von vornherein ausgeschlossen werden.

Bezüglich des Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, des kulturellen Erbes und der sonstigen Sachgüter werden ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen

hervorgerufen. Die festgesetzten Emissionskontingente und die Vorgaben aus der Besonnungsstudie sind konsequent zu beachten. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht beansprucht. Es sind weder Bau- noch Bodendenkmäler, Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete noch Erholungsbelange betroffen.

Bezüglich des Schutzguts Landschaft (Landschaftsbild und Erholungseignung) werden insgesamt aufgrund der erheblichen Höhenentwicklung des geplanten Logistikgebäudes mittlere Beeinträchtigungen prognostiziert. Zwar sind die Wirkungen aufgrund der Gebäudegröße erheblich. Durch die Standortwahl inmitten eines bereits erheblich anthropogen geprägten Bereichs (Siedlungen, Gewerbe, stark frequentierte Straßen), die Fassadengestaltung und die Begrünungsmaßnahmen werden die Auswirkungen in Grenzen gehalten, so dass insgesamt mittlere Auswirkungen zu erwarten sind.

Bei den Schutzgütern Boden und Fläche sind aufgrund der Beanspruchung bereits vollständig veränderter Böden sehr geringe Auswirkungen zu erwarten, ebenfalls beim Schutzgut Fläche, da im Zuge der Realisierung des Vorhabens Hochregallager keine sonstigen Flächen u.a. landwirtschaftlich genutzte Flächen herangezogen werden müssen.

Beim Schutzgut Wasser ergibt sich eine sehr geringe Eingriffserheblichkeit. Die Grundwasserneubildung wird nicht weiter reduziert, Oberflächengewässer nicht zusätzlich belastet.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind ebenfalls als sehr gering einzustufen, die diesbezügliche Eingriffsempfindlichkeit ist ebenfalls vergleichsweise gering, da mit Realisierung des Vorhabens die klimarelevanten Faktoren nicht erheblich verändert werden.

Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wurden in Kap. 4 im Einzelnen schutzgutbezogen aufgezeigt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in das Landschaftsbild werden auf externen Flächen der Stadt Waldershof durchgeführt (insgesamt 4.500 m<sup>2</sup>).

## 9. Referenzliste der herangezogenen Quellen (Anlage 1 Nr. 3d BauGB)

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „FLZ Logistikzentrum Marktredwitzer Straße“, Kuchenreuther Architekten und Stadtplaner, aktuelle Planfassung
- Geländebegehungen und Recherchen Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten
- Büro IBAS: Schalltechnisches Gutachten vom 18.11.2024
- Ingenieurbüro Dr. Ruppert & Felder: Baugrundgutachten, vom 08.09.2022
- Lang, Thomas: Besonnungsstudie nach DIN EN 17037, vom 29.05.2024
- Umweltatlas Bayern (Geologie, Boden und Angewandte Geologie, Gewässerbewirtschaftung, Hydrogeologie, Georisiken u.a.)
- Fis natur online des Bay. Landesamtes für Umwelt und sonstige Angaben zum Themenbereich Natur des LfU

- Bayern Atlas plus (mit diversen Angaben und Informationen)
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Tirschenreuth, Stand Juni 2003
- Artenschutzkartierung, Stand 2024
- Rote Listen des LfU zu Pflanzen und verschiedenen Tiergruppen
- Regionalplan für die Region 5 Oberfranken-Ost
- Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2023
- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau- und Verkehr: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Fassung vom Dezember 2021
- Oberste Baubehörde im Staatsministerium des Innern: Der Umweltbericht in der Praxis, Februar 2007
- Gassner et al.: UVP und strategische Umweltprüfung, 5. Auflage 2010

## B) BEHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

Zur rechtssicheren und einheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Dezember 2021) herangezogen.

Anhand der Vorgaben einer Checkliste des Leitfadens ist im vorliegenden Fall das Regelverfahren anzuwenden.

### *Schritt 1: Bestanderfassung und -bewertung*

Der gesamte Geltungsbereich ist durch den rechtswirksamen Bebauungsplan „Westlich der Marktredwitzer Straße“, 1. Änderung vom 08.05.2019 überdeckt. Die vollständige Überprägung als Gewerbegebiet bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8 ist bereits zulässig.

Nach Nr. 2.1 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vom Dezember 2021, Kap. 2.1, ist ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist für die relevanten Schutzgüter des Naturhaushalts (Pflanzen, Tiere, Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und Luft) zweifelsfrei der Fall. Es werden keine zusätzlichen Versiegelungen oder sonstige Auswirkungen auf die Belange der Schutzgüter hervorgerufen, die für die Beanspruchung der Oberfläche einen weiteren Kompensationsbedarf hervorrufen würden. Es wird darauf hingewiesen, dass der bisherige Bebauungsplan hinsichtlich des Ausgleichs für die flächenhaften Eingriffe (Versiegelung) weiterhin Gültigkeit besitzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Anpassung der Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan „Westlich der Marktredwitzer Straße“ nicht abschließend geklärt und im Ökoflächenkataster übernommen ist. Dies ist gesondert, außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens, mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ergibt sich eine andere Bewertung. Aufgrund der besonderen Höhenentwicklung des geplanten Hochregallagers liegt ein Sonderfall im Sinne des o.g. Leitfadens, S. 24, vor, in dem ein ergänzender Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild erforderlich wird. Der Umfang ist verbal-argumentativ zu ermitteln (siehe nachfolgend zu Schritt 2 und 3).

Ausgangszustand für die Bewertung der Eingriffsschwere ist eine versiegelte Fläche, innerhalb der Gebäude bis 13,0 m Wandhöhe errichtet werden dürfen.

### *Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere und Schritt 3: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarf*

Die Eingriffsschwere ist dadurch definiert, dass nunmehr nach den Festsetzungen ein Gebäude (Hochregallager) bis zu einer Ansichtshöhe von ca. 38,25 m über dem Bezugspunkt errichtet werden kann, das also in der Höhenentwicklung ca. 23,70 m über das bisher zulässige Maß hinausgeht. Die Dimensionen der Änderung der zulässigen Höhenentwicklung sind so erheblich, dass im Sinne des Leitfadens ein verbal-argumentativ zu ermittelnder zusätzlicher Ausgleichsbedarf erforderlich wird.

Die Ermittlung des festzusetzenden Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden bewusst verbal-argumentativ. In der Vergangenheit wurden verschiedene quantitative Berechnungsverfahren für die Eingriffe in das Landschaftsbild (z.B. von Nohl) entwickelt, die versuchen, anhand bestimmter Parameter eine objektive Einstufung zu ermitteln. Aus einer Gesamttaggregation wird dann ein Kompensationsbedarf ermittelt. Die Verfahren legen eine Objektivität zugrunde, die es bei der Bewertung des Landschaftsbildes nicht gibt. Dementsprechend fordert der Leitfaden bewusst eine verbal-argumentative Auseinandersetzung. Gleichwohl gibt es Verfahren für punkt- oder mastenförmige Eingriffe (z.B. Arbeitshilfe zum Ausgleich vertikaler Eingriffe der Bay-KompV oder die Regelungen bei Windenergieanlagen). Diese Vorgehensweisen sind für den vorliegenden Fall aber nicht anwendbar.

#### **Verbal-argumentative Begründung und Festlegung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Landschaftsbild:**

Die zulässige, zusätzliche erhebliche Höhenentwicklung des Gebäudes (mit den Dimensionen ca. 160,78 m x 47,07 m) von insgesamt 38,25 m (Ansichtshöhe), also etwa 23,70 m über der rechtswirksam zulässigen Gebäudehöhe, ist erheblich. Die Auswirkungen im engeren (bis 500 m) und im weiteren Wirkraum bis 5 km (differenziert in einen Mittelbereich bis 2 km und einen hinsichtlich Fernwirksamkeiten relevanten Bereich bis 5 km) wurden in Kap. 2.4 ausführlich dargelegt. Auf die Ausführungen wird ausdrücklich verwiesen.

Im Ergebnis lässt sich zusammenfassend festhalten, dass zwar die zusätzliche Höhenentwicklung erheblich ist, die Auswirkungen aufgrund der starken anthropogenen Prägung im Nahbereich und der geringen bis mittleren Empfindlichkeiten im Mittel- und Fernbereich sich innerhalb relativ enger Grenzen bewegen. Zwangsläufig wird das Bauobjekt auch im Fernbereich noch von einer Reihe von Bereichen einsehbar sein, die Dimensionen werden aber mit zunehmender Entfernung immer kleiner. Diese Bewertung erfolgte unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere die Fassadengestaltung der Längsseiten des Gebäudes, die gerade im Mittel- insbesondere im Fernbereich die Beeinträchtigungen erheblich mindern, wie die erstellten Visualisierungen zeigen.

Dementsprechend wird ein zu erbringender Kompensationsbedarf von 4.500 m<sup>2</sup> für die zusätzlichen Eingriffe in das Landschaftsbild als angemessen festgesetzt. Eine Inbeziehungsetzung zur Gebäudegröße u.ä. ist wie erwähnt, zur Ermittlung der Größe des Kompensationsbedarfs, nicht zielführend. Eine Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Fläche ist außerdem aufgrund der besseren Nachvollziehbarkeit sinnvoller als eine Ermittlung in Wertpunkten. Die festgesetzte Kompensationsfläche weist mit 4.500 m<sup>2</sup> eine angemessene Größe auf, da mit Durchführung der Maßnahmen in einem anderen Landschaftsbereich eine spürbare Aufwertung des Landschaftsbildqualitäten erreicht werden kann, sofern die Art der geplanten Maßnahmen zu einer spürbaren Aufwertung führt, und es sich um einen Landschaftsraum handelt, in dem aufgrund seiner derzeitigen Ausstattung eine erhebliche Aufwertung des Landschaftsbildes möglich ist (siehe nachfolgende Ausführungen).

Der angesetzte Umfang der Kompensationsmaßnahmen für das Landschaftsbild wurde der Unteren Naturschutzbehörde bereits fernmündlich mitgeteilt.

Zur Begründung des Umfangs des erforderlichen Ausgleichs siehe auch die ausführliche Darlegung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild in Kap. 2.4.

*Schritt 4: Auswahl geeigneter Maßnahmen und Schritt 5: Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen*

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden wie folgt nachgewiesen (Festsetzungen im Detail siehe textliche Festsetzungen des Bebauungsplans):

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nrn. 2017 und 2153 Gemarkung Waldershof (siehe Lageplan der externen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen)

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde werden Ausgleichs-/Ersatzflächen auf Flur-Nr. 1832 der Gemarkung Langenfeld bei Groschlattengrün und 615 der Gemarkung Waldershof durchgeführt (Teilfläche ca. 4.500 m<sup>2</sup>). Die Grundstücke liegen nordöstlich Wolfersreuth, in einer Talsenke des Sulzbächls (im westlichen und nordwestlichen Randbereich Quellgerinne).

Die Flächen sind derzeit intensiv als Grünland genutzt. Eine 20 KV-Freileitung verläuft durch die Flächen.

Geplant ist die Pflanzung eines vielfältigen Waldmantels (W12, 9 WP) und von Hecken (B112, 10 WP) sowie eines Großbaums (B313, 12 WP + 1 WP - 3 WP Abzug wegen Entwicklungszeitraum = 10 WP) heimischer und standortgerechter Arten.

Der Wiesenbestand ist zu extensivieren (mit Aushagerung).

Im Einzelnen wird auf die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen Nr. 9.1.6 verwiesen, in denen auch die Pflege (mit Schnittzeitpunkte etc.) geregelt ist.

Die nicht für vorliegendes Vorhaben benötigten Teilflächen können bei zukünftigen Eingriffsvorhaben herangezogen werden (Einstellung in ein Ökokonto).

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffsbebauungsplans stehen nicht zur Verfügung.

Mit Durchführung der Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die kompensationspflichtigen Eingriffe in das Landschaftsbild ausreichend kompensiert werden.

Aufgestellt: Pfreimd, 14.11.2024

Gottfried Blank  
Blank & Partner mbB  
Landschaftsarchitekten