

**Bauleitplanung des Marktes Wiesau;
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Gewerbeerweiterung Fichtenschacht Süd“
- Erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Umweltbezogene Stellungnahmen - Inhaltsübersicht

Eingegangene umweltbezogene Stellungnahmen während der **frühzeitigen** Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.11.2023 bis 05.01.2024

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Stellungnahme vom 06.12.2023	Seite 2 - 3
Bayerisches Landesamt für Umwelt Stellungnahme vom 18.12.2023	Seite 4 - 5
Landratsamt Tirschenreuth, Untere Immissionsschutzbehörde Stellungnahme vom 04.01.2024	Seite 6 - 8
Landratsamt Tirschenreuth, Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 11.01.2024	Seite 9 - 10
Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanungsbehörde Stellungnahme vom 19.12.2023	Seite 11 - 12
Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord Stellungnahme vom 14.12.2023	Seite 13 - 14
Wasserwirtschaftsamt Weiden Stellungnahme vom 08.12.2023	Seite 15 - 18

Eingegangene umweltbezogene Stellungnahmen während der **förmlichen** Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.05.2024 bis 21.06.2024

Landratsamt Tirschenreuth, Bauamt Stellungnahme vom 21.06.2024	Seite 19 - 21
Landratsamt Tirschenreuth, Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 27.06.2024	Seite 22 - 23
Landratsamt Tirschenreuth, Untere Immissionsschutzbehörde Stellungnahme vom 17.06.2024	Seite 24 - 27
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Stellungnahme vom 20.06.2024	Seite 28 - 30

Wiesau, 19.08.2024
SG 108

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Verwaltungsgemeinschaft Wiesau
Marktplatz 1
95676 Wiesau

IHR ZEICHEN

IHRE NACHRICHT VOM
29.11.2023

UNSERE ZEICHEN
P-2023-5626-1_S2

DATUM
06.12.2023

Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Markt Wiesau, Lkr. Tirschenreuth: Aufstellung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans "Gewerbeerweiterung Fichtenschacht Süd"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere

Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

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

Art. 8 (2) BayDSchG:

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

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

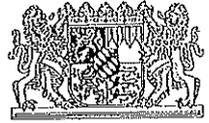
Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen


Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.



LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt · 86177 Augsburg

Verwaltungsgemeinschaft Wiesau
Marktplatz 1
95676 Wiesau

– Versand per E-Mail –

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum
29.11.2023	11-8681.1-144148/2023		18.12.2023

**Bauleitplanung Marktgemeinderat Wiesau;
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Gewerbeerweiterung
Fichtenschacht Süd";
Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 29.11.2023 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Die o.g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellung-

Hauptsitz LfU
Bürgermeister-Ulrich-Str. 160
86179 Augsburg

Dienststelle Hof
Hans-Högn-Str. 12
95030 Hof

www.lfu.bayern.de
poststelle@lfu.bayern.de

Telefon +49 821/9071-0
Telefax +49 821/9071-5556

Telefon +49 9281/1800-0
Telefax +49 9281/1800-4519



144 148/2023

nahmen des Landratsamtes Tirschenreuth (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Weiden wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

A solid black oval redaction mark covering the signature of the official.

LANDRATSAMT TIRSCHENREUTH

- Untere Immissionsschutzbehörde -



Landratsamt Tirschenreuth, Mähringer Straße 7, 95643 Tirschenreuth

per E-Mail

Markt
Wiesau
Marktplatz 1

95676 Wiesau

STAATLICHE KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE

Untere Immissionsschutzbehörde:
Dienstgebäude III
Zimmer-Nr.: 1
Mähringer Straße 9
95643 Tirschenreuth

Ihr Zeichen	Bitte bei Antwort angeben Unser Zeichen	Sachbearbeiter Name / E-Mail	Telefon / Telefax	Datum
Ihre Nachricht vom 108-610.2.1542 29.11.2023	1710/05-240-Gä	[REDACTED]	09631/88-	04.01.2024

**Vollzug des BauGB, BImSchG;
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbeerweiterung Fichtenschacht Süd“ des Marktes Wiesau;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die im Markt Wiesau an der Brunnenstraße 20 ansässige Firma *Distner Fenster & Türen* möchte ihre Betriebsstätte erweitern. Dafür soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gewerbeerweiterung Fichtenschacht Süd“ aufgestellt werden. Die Größe der Planungsfläche beträgt insgesamt 1,83 Hektar, wobei sich in ihr dann auch die schon bestehenden Betriebsanlagen befinden.

A) Allgemeines

Bei der Firma *Distner Fenster & Türen* handelt es sich um ein Gewerbeunternehmen, das wie im Firmennamen angegeben Fenster und Türen bzw. ähnliche Elemente wie z.B. Rolläden und Wintergärten aus Holz, Aluminium und Kunststoff produziert. Hinsichtlich ihrer Typisierung ist die Produktionsstätte in Wiesau als ein nicht erheblich belastigender Gewerbebetrieb im Sinne des § 8 BauNVO einzustufen. Dass im vorliegenden Fall für die Betriebsflächenerweiterung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und nicht ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll, ist für die immissionsschutzfachliche Beurteilung der Planung ohne Belang. Aus der Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde (UIB) liegt hier ein typischer Gewerbebetrieb im Sinne des o.g. § 8 BauNVO vor.

Öffnungszeiten:

Mo - Di 8.00 – 12.00 Uhr u. 14.00 – 15.30 Uhr
Mi 8.00 – 12.00 Uhr
Do 8.00 – 12.00 Uhr u. 14.00 – 16.00 Uhr
Fr 8.00 – 12.00 Uhr

Bankverbindungen:

Sparkasse Oberpfalz Nord
Postbank Nürnberg
Volksb. Raiffeisenb. Nordoberpfalz eG
Raiffeisenbank Oberpfalz NordWest eG

IBAN: DE61 7535 0000 0000 1002 30 BIC: BYLADEM1WEN
IBAN: DE49 7601 0085 0008 9108 59 BIC: PBNKDEFFXXX
IBAN: DE07 7539 0000 0006 0479 63 BIC: GENODEF1WEV
IBAN: DE93 7706 9764 0000 2802 91 BIC: GENODEF1KEM

Im Geltungsbereich des aktuell zu beurteilenden Bebauungsplans befinden sich neben den künftigen Betriebsflächen und Anlagen auch die bereits bestehenden. Entsprechend ist seitens der UIB also auch der Bestand mit zu betrachten, was insbesondere hinsichtlich des Schallschutzes relevant ist. Nicht im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt allerdings die Zufahrt zum Betriebsgelände über das Grundstück Flur Nr. 4410/12 der Gemarkung Wiesau. Als Teil der Erschließungseinrichtung des neuen Baugebiets wird diese Zufahrt jedoch ebenfalls schalltechnisch zu berücksichtigen sein.

B) Immissionsschutzfachliche Beurteilung

Aus der Sicht des Immissionsschutzes wird das geplante Baugebiet durch Geräusche und Luft verunreinigende Stoffe auf seine Umgebung einwirken.

1. Schallschutz

Die Betriebsflächen der Firma *Distner Fenster & Türen* schließen unmittelbar südlich an das mit Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet „Fichtenschacht“ an. Dort finden sich auch die für die schalltechnische Beurteilung der Planung maßgeblichen Immissionsorte im Sinne der TA Lärm¹.

Laut der Begründung zum Bebauungsplan wird in diesem Zusammenhang ein Gutachten erstellt, das im weiteren Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt werden soll. Entsprechend kann seitens der UIB hier im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB noch keine Bewertung des Vorhabens hinsichtlich des Schallschutzes abgegeben werden.

Grundsätzlich ist im Hinblick auf den Schallschutz allerdings die Erschließung der Gewerbefläche durch das Allgemeine Wohngebiet „Fichtenschacht“ zu bemängeln. Jedenfalls ist der betriebszugehörige Fahrverkehr auf der *Brunnenstraße* im vorgesehenen Schallschutzgutachten zu untersuchen und zu beurteilen.

Im Zuge der deutlichen Betriebsvergrößerung an diesem Standort wäre eine Erschließung wie in der Begründung zum Bebauungsplan unter **Variante 2** diskutiert die schalltechnisch und planerisch gebotene Lösung.

2. Luftreinhaltung

Abhängig von den eingesetzten Werkstoffen und ihrer Ver- und Bearbeitung können staub- und gas- bzw. dampfförmige Emissionen auftreten.

Speziell für anfallende Späne und Stäube aus der Holzbearbeitung gilt die *Siebente Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung zur Auswurfbegrenzung von Holzstaub – 7. BImSchV)* vom 18. Dezember 1975.

Holzelemente müssen zum Schutz vor Verwitterung im Regelfall oberflächenbehandelt – d.h. lackiert – werden. Die dafür eingesetzten Lacke enthalten als Lösungsmittel Stoffe, die sehr geruchsintensiv auftreten. Dies gilt sowohl bei den „klassischen“, organische Lösemittel enthaltenden Lacken als auch bei den sog. „Wasserlacken“. Neben der richtigen Betriebsführung der Lackieranlagen ist hier auch auf eine ausreichende Verdünnung der Lackierabgase bei der Ableitung ins Freie zu achten (ausreichende Schornsteinhöhe).

Späne und Stäube können auch bei der mechanischen Bearbeitung von Kunststoffen und Metallen auftreten.

¹ *Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)* vom 26.08.1998

C) Zusammenfassung

Eine abschließende, auch das Kapitel „Schallschutz“ beinhaltende immissionsschutzfachliche Stellungnahme kann wegen des ausstehenden Schallschutzgutachtens noch nicht abgegeben werden.

Belange der Luftreinhaltung stehen der Planung nicht entgegen. In diesem Zusammenhang notwendige Anforderungen an die Errichtung und den Betrieb neuer emittierender Anlagen können in den jeweiligen Genehmigungsverfahren erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen



Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 11. Januar 2024 16:17
An: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme UNB; BLP GE-Erweiterung Fichtenschacht Süd
Anlagen: image001.png; image002.png; image003.jpg

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Kategorien: Bauleitplanung Distner

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachstehend nehmen wir aus fachlicher Sicht zu dem Vorhaben Stellung:
Grundsätzlich werden die Planungen begrüßt und es besteht Einverständnis.

Allerdings sind nachstehende Punkte zu berücksichtigen, zu überarbeiten bzw. zu ergänzen:

Zu Begründung Umweltbericht:

Zu Punkt 1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation, ...: Luftbild: Entwicklungen der Firma Distner in den letzten 55 Jahren, o.M., eigene Darstellungen:

Die Frage bleibt hier offen wie die überbauten Flächen (Lageflächen, Wege etc.), die in den aufgeführten Baugenehmigungen (siehe hierzu Legende – unterschiedliche Farbdarstellung) nicht behandelt wurden und vor Ort (siehe Luftbild) vorgenommen wurden, in dem Verfahren behandelt werden? Aussagen hierzu sind zu ergänzen bzw. darzulegen: Es handelt sich nach den Naturschutzgesetzen um Eingriffe in Natur und Landschaft.

Zu Punkt 1.10.1 Vermeidungsmaßnahmen: zeitliche und räumliche Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Nestlingszeit: Hierzu bitten wir um Aufnahme in den Festsetzungen.

Zu Punkt 2.1.2 Interne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: Hinsichtlich der internen Ausgleichsfläche – mesophile Hecke/Gebüsche (B112) ist zu ergänzen, dass die Pflanzung mindestens 3reihig und auf Lücke erfolgen muss, um die ökologische Funktion und somit den Prognosezustand erreichen bzw. anerkennen zu können. Hier ist lediglich eine Pflanzung von heimischen Gehölzen angeführt – bitte Vermerk welche Arten und Qualitäten hier zu verwenden sind. Grundsätzlich sind nur autochthone Gehölze zulässig. Bitte um entsprechende Ergänzungen und auch Aufnahme in den Festsetzungen, soweit nicht explizit erfolgt. Detailliertere Beschreibung der Erreichung des Zielbiotops wären sehr hilfreich und sollten bitte ergänzt werden.

Zu Punkt 2.1.3 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: Nach den Beschreibungen soll ein abgestufter Waldrand entstehen – die Lage der Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 ist hierzu allerdings nicht nachvollziehbar. Entlang des bestehenden Waldes (Südostseite) sollte ein abgestufter Waldrand entwickelt werden – hierzu ist es nach unserer Sicht sinnvoll A1 und A2 hinsichtlich der Lage zu vertauschen.

A2: Prognosezustand B111 ist an diesem Standort fachlich nicht erreichbar, da es sich um keinen trockenwarmen Standort handelt und die vorkommenden Gebüsche nicht standortgemäß sind (siehe Beschreibung „Arbeitshilfe zur Biotopwertliste, ab S. 57“). Hier ist allenfalls ein Prognosezustand von B112 fachlich möglich und zielführend.

A1: Prognosezustand K131 ist an diesem Standort nicht realistisch, allenfalls K121. (siehe hierzu auch A2)
Grundsätzlich stellt sich naturschutzfachlich die Frage, ob hier nicht andere Zielbiotope zu entwickeln wären. Eine Rücksprache bzw. Abstimmung im Vorfeld der nächsten Auslegung mit der UNB wäre hier sinnvoll – u.U. ein gemeinsamer Ortstermin. Desweiteren ist in den Beschreibungen detaillierter zu ergänzen, durch welche Pflegemaßnahmen etc. die Prognosezustände in der Praxis zu erreichen sind. Direkt angrenzend zu den Ausgleichflächen befindet sich ein intensiv bewirtschafteter Acker, womit es zu ständigen (Nährstoff-)Einträgen kommen kann – wie wird damit umgegangen?

Zu Textlichen Festsetzungen und Hinweisen:

1.7.6 Einfriedung: Bodenfreiheit sollte mindestens 15cm betragen.

1.9.2 Mindestbegrünung: Hier steht „Ggf. im weiteren Verfahren“ - diese Festsetzung ist zielführend und fachlich sinnvoll. Es ist allerdings zu verifizieren welche Pflanzen und Pflanzqualitäten die Pflanzliste 1 beinhaltet.

1.9.3 Flächen zum Anpflanzen ...: Pflanzliste Sträucher: Cornus sanguinea und Rhamnus frangula sind ersatzlos zu streichen. In der Liste ist Prunus spinosa neu aufzunehmen.

1.9.4 Leuchtmittelverwendung: die gesetzlichen Vorschriften sind hier als Mindeststandard festzusetzen.

2.1 Textliche Hinweise und Empfehlungen: Pflanzenempfehlungen: Robinia pseudoacacia ist ersatzlos zu streichen genauso wie die klimafesten, trockenheits- und hitzeverträglichen Gehölzarten. Das Vorhaben befindet sich im Landkreis Tirschenreuth im Übergang zur freien Natur.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass hinsichtlich der externen Ausgleichsflächen explizite Festsetzungen z.B. in einem Ausgleichs-Bebauungsplan vorzunehmen sind.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Entschuldigen Sie die verspätete Abgabe, vielen Dank für Ihr Verständnis in dieser Sache.

Mit herzlichen Grüßen



Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorhaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG:

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:

1. Einwendungen

2. Rechtsgrundlagen

3. Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Wir bitten darum, uns zur Aktualisierung des hiesigen Rauminformationssystems (RIS) zeitnah nach Abschluss des Verfahrens eine Endausfertigung des Bebauungsplanes mit Verfahrensmerkern und Begründung auf bevorzugt digitalem Wege an folgende E-Mail-Adresse zukommen zu lassen (Art. 30 BayLplG): rauminformation@reg-opf.bayern.de

Regensburg, den 19.12.2023, gez. 

Ort, Datum, Unterschrift

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Bau GB)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Gemeinde Markt Wiesau	
Ihr Az.: E-Mail vom 29.11.2023	Unser Az.: 22-6160 8314.12-217-17
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan:	
<input type="checkbox"/> Bebauungsplan: für das Gebiet:	
<input type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan: „Gewerbeerweiterung Fichtenschacht Süd“	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. – Nr.) Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord, Postfach 1260, 92657 Neustadt a.d.Waldnaab
<input type="checkbox"/> werden keine Bedenken erhoben:
<input checked="" type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen Das Vorhaben kann zur Verwirklichung des Ziels B IV 1.4 Regionalplan Oberpfalz-Nord (RP 6) beitragen. Demnach sind die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern. Dabei sind die planungsrechtlichen Vorgaben, etwa die Erforderlichkeit (Bedarfsbegründung) oder das Anbindegebot zur Vermeidung von Zersiedlung zu beachten.

Im Hinblick auf die Anforderungen des Bedarfsnachweises und die Bewertung, ob die planungsrechtlichen Vorgaben des Anbindegebots erfüllt werden, wird auf die Stellungnahmen der höheren Landesplanungsbehörde sowie der Fachstellen des Baurechts und des Städtebaus verwiesen.

Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs.1 S.1 BayLplG

Gemäß RP 6 B I 4.2 i.V.m. Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ ist zwischen den Siedlungsbereichen Wiesau und Schönhaid ein Trenngrün dargestellt. Um eine weitere Bebauung vorhandener Freiräume zwischen den Siedlungseinheiten und die Entstehung bandartiger Siedlungsstrukturen und zu vermeiden und den Zugang zur freien Landschaft nicht zu erschweren sollen diese Räume von einer Siedlungstätigkeit freigehalten werden.

Gemäß RP 6 B IV 1.3 soll darauf hingewirkt werden, dass die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Zudem sollen zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe geschaffen werden.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen

Regensburg, 14.12.2023

Ort, Datum

gez. 

Unterschrift, Dienstbezeichnung



WWA Weiden - Am Langen Steg 5 - 92637 Weiden i. d. OPf.

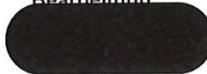
Verwaltungsgemeinschaft Wiesau
Marktplatz 1
95676 Wiesau

per Email
an: poststelle@wiesau.de
Cc: Poststelle@tirschenreuth.de

Ihre Nachricht
29.11.2023
per Email

Unser Zeichen
1-4620-TIR/Wu-38497/2023

Bearbeitung



Datum
08.12.2023

Bauleitplanung; Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Gewerbe-
weiterung Fichtenschacht Süd" - Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Anlage(n): Plan mit Dränagen_Flurbereinigung Leugas

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Email vom 29.11.2023 beteiligen Sie uns als Träger öffentlicher Belange an der
o.g. Bauleitplanung. Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten

Dem Wasserwirtschaftsamt Weiden sind im Vorhabensbereich keine Altlasten be-
kannt. Ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises Tirschenreuth wird
empfohlen. Sollten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen im Zuge der Bau-
maßnahmen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Tirschenreuth und das
Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren (s. Art. 1 BayBodSchG), um ggf. das
weitere Vorgehen zu bestimmen. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenverände-
rungen durch Verrichtung von Erdbaumaßnahmen auf den betroffenen Flächen sind
Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

2. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete

Der Planungsbereich liegt nicht in einem Wasser- und Heilquellenschutzgebiet, nicht
in einem Einzugsgebiet einer Trinkwassergewinnungsanlage oder einem Vorrang-
oder Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Trinkwasserversorgung. Besondere Vor-
sorgen beim Trinkwasserschutz, die aufgrund der Lage in einem Trinkwasser-
schutzgebiet ergeben oder im Einzugsgebiet einer Trinkwassergewinnungsanlage



auf der Grundlage des §52 Abs. 3 WHG begründet werden können, sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht erforderlich. Der sog. „gewöhnliche“ Grundwasserschutz ist somit ausreichend.

Die Wasserversorgung ist über die öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen.

3. Schmutzwasser

Anfallendes Schmutzwasser wird über das geplante Trennsystem der örtlichen Kläranlage zugeführt.

4. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig breitflächig zu versickern. Sollte eine breitflächige Versickerung nicht möglich sein, so ist eine punktuelle Versickerung zu prüfen. Nachweise nach DWA A 138 (beglaubigte Sickertests) oder über ein hydrogeologisches Gutachten sind zu führen.

Wenn der Nachweis ergibt, dass eine Versickerung nicht möglich ist, kann das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Die DWA-Standards A-102-2, M-153, A-117 sind dabei zu beachten.

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

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

Zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses sind Oberflächenbefestigungen (PKW-Stellplätze, Hofflächen etc.) möglichst wasserdurchlässig zu gestalten.

Den Einbau von Zisternen begrüßen wir. Die Möglichkeit von extensiv begrünten Dachflächen ist zu prüfen.

5. Vorsorgender Bodenschutz

Hinweise zum Schutz des Oberbodens wurden bereits aufgenommen. Ergänzend werden folgende textlichen Festsetzungen/Hinweise vorgeschlagen:

- Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
- Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind Oberboden- und kulturfähige Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.
- Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.
- Es wird empfohlen, spätestens im Zuge von Erschließungs- und Einzelbaumaßnahmen einen Bodenmanagementplan für den Umgang mit Boden auf der Baustelle (Boden-

schutzmaßnahmen) sowie ein Konzept für die Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) von Bodenüberschussmassen und ggf. Zufuhr von Fremdmaterial aufzustellen.

Als Hilfestellung verweisen wir auf die DWA-Themen vom August 2023 – T2/2023, s.

Link: <https://shop.dwa.de/en/DWA-Themen-Bodenaushub-8-2023/TH-ES-5.2-PDF-23>, und dort insbesondere auf die Nrn. 7.2, 7.3, 7.4 und 7.5.

- Es wird darauf hingewiesen, dass die Bundesbodenschutzverordnung BBodSchV [neue Fassung] sowie die Ersatzbaustoffverordnung EBV Anwendung zu finden haben.

6. Grundwasser

Im Umfeld des Bebauungsplanes betreiben wir keine Grundwassermessstellen. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher unsererseits nicht getroffen werden.

Auf folgendes wollen wir hinweisen:

- Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.
- Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser oder auch wild oberflächlich abfließendes Wasser sichern muss.
- Wir weisen darauf hin, dass eine Baugrunderkundung auch Aussagen zur möglichen Wiederverwendbarkeit der anstehenden Böden zu beinhalten hat, s. Nr. 7.2 der o.g. DWA-Themen T2/2023).
- Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserundurchlässig (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.
- Auf die Anzeigepflicht nach §49 WHG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen weisen wir hin. Eine rechtzeitige Kontaktaufnahme zur Kreisverwaltungsbehörde / zum Landratsamt wird empfohlen.

7. Drainagen,

Aus Ziffer 3.1.4.2 (Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen) des Begründungsteils geht hervor, dass bei Ihnen unter anderem Angaben über Drainagen noch nicht vorliegen. In der Anlage erhalten Sie einen Ausschnitt des Drainageplans der Flurbereinigung Leugas. Auf Anfrage können Sie von uns auch eine georeferenzierte Datei des Flurbereinigungsplanes (Bilddatei im jpg-Format und die zugehörige jgw-Datei) erhalten, die es erlaubt, die Karte als Hintergrundbild in ein geographisches Informationssystem hinzuladen. Durch Auswertung des Drainageplans lässt sich unter anderem ableiten, wo theoretisch die nächste Möglichkeit bestünde, unverschmutztes Dachflächenwasser in das nächste Gewässer abzuleiten, soweit es innerhalb des Geltungsbereiches nicht versickern kann.

8. Oberflächengewässer, wild abfließendes Oberflächenwasser

Im Planungsgebiet existiert kein Gewässer. Das Gelände ist relativ eben. Die Gefahr, dass von außerhalb Niederschlagswasser in das Planungsgebiet eindringt, sehen wir nicht.

9. Zusammenfassung

Zusammenfassend bestehen unter Beachtung unserer oben genannten Ausführungen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Das Schreiben wird ausschließlich elektronisch übermittelt.
Das Landratsamt Tirschenreuth erhält das Schreiben ebenso zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

A large black rectangular redaction box covering the signature and name of the sender.

Von: [REDACTED]

Gesendet: Freitag, 21. Juni 2024 13:36

An: Verwaltungsgemeinschaft Wiesau <poststelle@wiesau.de>

Cc: [REDACTED]
[REDACTED] Wiesau Bauleitplanung; Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

„Gewerbeerweiterung Fichtenschacht“ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o.g. Bauleitplanung wurde die Untere Bauaufsichtsbehörde als Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Mit E-Mail vom 15.01.2024 wurde im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB bereits eine Stellungnahme abgegeben. Auf diese möchten wir zu Beginn verweisen, insbesondere auf unsere Ausführungen zum Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB und zum Brandschutz. Diese Aussagen halten wir weiterhin aufrecht.

Folgende ergänzende Stellungnahme möchten wir im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB abgeben:

I. Vorhaben- und Erschließungsplan:

Geplant ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB. Die vorgelegten (zeichnerischen) Unterlagen bestehen aus dem Bebauungsplan (Teil A1), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil A2) und einem Vorhaben- und Erschließungsplan mit dargestellten Oberflächen und Höhen (Teil A3).

Der VEP wird vom Vorhabenträger vorgelegt und enthält das zu realisierende Vorhaben und die zu seiner Erschließung notwendigen Erschließungsmaßnahmen. Der VEP enthält also das städtebauliche und architektonische Konzept des geplanten Vorhabens. Der VEP muss widerspruchsfrei mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan übereinstimmen.

Im vorliegenden Fall sind diese Voraussetzungen jedoch nicht erfüllt. Der VEP enthält lediglich die Ansichten der geplanten Halle. Das ebenfalls geplante Silo und die Absauganlage werden lediglich angedeutet bzw. abgeschnitten. Das Silo ist lediglich in der Südansicht und in der Westansicht dargestellt, jedoch unvollständig und nicht identisch (Deckenfilter in der Westansicht nicht dargestellt, Bemaßung und Beschriftung fehlt komplett, Anlage zum Teil abgeschnitten). Die geplante Absaugung ist sogar nur in der Südansicht enthalten, wird aber wie das Silo zum Teil von der geplanten Halle überdeckt.

Des Weiteren fehlen im VEP das geplante Regenrückhaltebecken, die geplanten Parkplätze und die überdachten Carports an der Nordostseite des Grundstücks. Auch sind im VEP keine Angaben zur Erschließung enthalten, sondern lediglich im Bebauungsplan.

Im VEP wird die Gebäudehöhe der geplanten Halle durch eine rote Linie mit 7,30 m angegeben. Zusätzlich befindet sich dort aber noch eine blaue Linie mit der Bezeichnung „maximale Gebäudehöhe“ mit einem Wert von 8,5 m. In den textlichen Festsetzungen wird jedoch eine maximale Gebäudehöhe von 9 m festgesetzt (Ziffer 1.2.2). Welche Maß ist im vorliegenden Fall einschlägig? Auch in diesem Sinne ist das Vorhaben im VEP nicht ausreichend konkretisiert.

II. Zeichnerische Festsetzungen:

Laut den zeichnerischen Festsetzungen (Teil A1) sind zwei Zufahrten in das Baugebiet festgesetzt. Zum einen an der Westseite des bestehenden Bürogebäudes und zum anderen über die Fl.Nr. 4410/12 der Gemarkung Wiesau. Wie in unserer letzten Stellungnahme bereits angemerkt handelt es sich letzteren um ein Privatgrundstück. Hierfür ist eine dingliche Sicherung der Zufahrt erforderlich. Hierauf wird in der Begründung und im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB) jedoch nicht eingegangen. Im Übrigen wird im dazugehörigen Schallschutzgutachten nur von einer Zufahrt ausgegangen. Dieser Widerspruch ist noch aufzuklären, auf die Stellungnahme des Technischen Umweltschutzes vom 17.06.2024 wird ausdrücklich verwiesen.

Für die geplanten Stellplätze ist das Planzeichen 15.3 der PlanZV anzuwenden.

Im nordöstlichen Bereich des Grundstücks wurden Flächen für Carports und überdachte Lagerflächen die keine gebäudeähnliche Wirkung an der Grundstücksgrenze entwickeln festgesetzt. Die Einhaltung dieser Festsetzung ist jedoch nicht möglich, da es sich in solchen Fällen um tatsächliche Gebäude handelt! Der Begriff „gebäudeähnlich“ ist nur für bauliche Anlagen anwendbar, die eben keine Gebäude sind.

Das Planzeichen „Maßzahl in Meter“ ist nur schlecht lesbar.

III. Textliche Festsetzungen:

Die Art der baulichen Nutzung ist so zu konkretisieren, dass die textliche Festsetzung mit dem VEP übereinstimmen. Zum Beispiel sind die angesprochenen Büro- und Verwaltungsgebäude, und die Nebenanlagen bislang nicht Teil des VEP, gleiches gilt auch für die Festsetzung 1.3.3 hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen. Auch die Werbeanlage sollten Bestandteil des VEP sein.

Die Angaben zur Entwässerung gehören nicht zur Art der baulichen Nutzung.

In den textlichen Festsetzungen wird unter Punkt 1.2.1 festgesetzt, dass bei der Berechnung der GFZ die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten nicht berücksichtigt werden, sofern diese unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden. Da aber laut VEP keine Stellplätze in der Art errichtet werden sollen, macht diese Festsetzung wenig Sinn.

Für das geplante Silo soll eine Baulinie festgesetzt werden. Da die bauliche Anlage aber in der Nähe der Grenze errichtet werden soll, ist dies aufgrund der Vorschriften zu den Abstandsflächen kritisch zu sehen. So wurde bei der Abwägung dargelegt, dass im Bauantragsverfahren eine Abstandsflächenübernahme vorgelegt werden soll. Aufgrund von § 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO sind in diesem Fall aber gar keine Abstandsflächen einzuhalten. Somit läuft dieses Argument ins Leere. In der Abwägung sollten auch genaue Angaben zur Überschreitung dargelegt werden, bislang ist lediglich von einer geringfügigen Überschreitung die Rede.

Gemäß der Festsetzung 1.5.6 fallen Stützwände und Lärmschutzwände nicht unter den Begriff Einfriedungen. Dies ist nicht korrekt, da zumindest eine Lärmschutzwand eine Einfriedung darstellt. Weitergehende Regelungen für Lärmschutzwände enthält der Bebauungsplan nicht.

Unter Punkt 1.6 (Geländegestaltung) werden Abweichungen von der maximalen Höhe für notwendige Lärmschutzwälle im notwendigen Umfang definiert. Im VEP werden jedoch keine Lärmschutzwälle dargestellt.

Der Punkt 2.3 (Bodendenkmalpflege) bei den textlichen Hinweisen ist leer.

IV. Begründung:

Unter der Ziffer 1.9 wurde zum städtebaulichen Trennungsgrundsatz und zum Immissionsschutz Stellung genommen.

Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind Bereiche mit immissionsträchtigen Nutzungen von Bereichen immissionsempfindlichen räumlich so zuzuordnen und damit zu trennen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Hierbei handelt es sich um einen Belang, welcher der gemeindlichen Abwägung zugänglich ist. Das heißt, dieser Grundsatz ist im Rahmen der Abwägung überwindbar, wenn von der projektierten Nutzung im Plangebiet nur unerhebliche Immissionen ausgehen und im Einzelfall besondere Städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht hinzutreten, die ein zurücktreten des Trennungsgrundsatzes rechtfertigen (Bischopink, Külpmann, Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, Rn. 986)

Die Gemeinde muss daher alle städtebaulichen Gründe in die Abwägung einfließen lassen, welche ihrer Meinung nach ein zurücktreten des Trennungsgrundsatzes rechtfertigen. Und das bezieht sich nicht nur auf das Thema Schallschutz. Von daher ist die Begründung diesbezüglich zu ergänzen.

In der Begründung fehlen auch Aussagen, warum das Ansetzen von höheren Immissionsrichtwerten beim Wohnhaus Brunnenstraße 16 angemessen ist. Das Vorliegen einer Gemengelage rechtfertigt nicht automatisch das Ansetzen von höheren Immissionsrichtwerten. Es ist lediglich die Rede von einer gerechten Abwägung. Wir verweisen hierzu auf Ziffer 6.7 Abs. 2 TA Lärm und auf die Mail des Landratsamtes vom 12.01.2024.

V. Allgemeiner Hinweis:

Im Anschreiben zur Beteiligung bitten Sie, dass wir die Unterlagen an die in Ihrem Haus jeweiligen zuständigen Fachstellen weiterleiten sollen. Grundsätzlich muss die Gemeinde angeben, an welche konkreten Fachstellen die Unterlagen weitergeleitet werden, das Landratsamt kann diese Entscheidung der Gemeinde nicht abnehmen. Da uns der Verteiler nicht angezeigt wird, können wir auch nicht nachvollziehen, welche Fachstellen das Anschreiben erhalten haben. Wir bitten daher um Überprüfung, ob auch wirklich alle Fachstellen das Anschreiben erhalten haben.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]

Landratsamt Tirschenreuth
Staatliche Kreisverwaltungsbehörde
Sachgebiet 210
Bauverwaltung
Mähringer Straße 7
95643 Tirschenreuth



[Redacted contact information]

Internet: www.kreis-tir.de

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 27. Juni 2024 11:42
An: [REDACTED]; Verwaltungsgemeinschaft Wiesau
Cc: [REDACTED]
Betreff: AW: Markt Wiesau BPL; Aufstellung vorhabenbezogenen B-PlanGE Fichtenschacht Sued" Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Anlagen: image001.png; image002.png
Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Erledigt
Kategorien: Bauleitplanung Distner

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst möchte ich mich für Ihre Verlängerung der Frist zur Abgabe unserer fachlichen Stellungnahme bedanken.

Aus naturschutzfachlicher Sicht nehmen wir wie folgt zu im Betreff genannten Vorhaben wie Stellung: Grundsätzlich besteht mit der Planung aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis, allerdings sind folgende Punkte aus fach- und rechtlicher Sicht zu berücksichtigen:

Zu Festsetzungen und Hinweisen (Teil B und C)

Teil B 1.5.6 Einfriedungen: Der Abstand von Zaununterkante zum Boden muss mindestens 15 cm betragen, um die Durchgängigkeit für Kleinsäuger gewährleisten zu können (identische Forderung siehe SN UNB 11.1.24).
Teil C 2.1 Pflanzenempfehlung: Klimafeste, trockenheits- und hitzeverträgliche Gehölzarten – Kleinbäume und Straßenbäume: Hier wird aus fachlicher Sicht empfohlen diese Liste zu streichen, da diese aktuell für Stadtgebiete bzw. stadtnahe Gebiete sinnvoll erscheint. Das Vorhaben befindet sich im Landkreis Tirschenreuth im Übergang zur freien Natur. Bitte Erläuterungen bezüglich Lebensraumfunktionen für heimische Tierarten.

Gemäß Begründung mit Umweltbericht Teil D, 2. Grünordnungsplan, 2.1.3 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergibt sich nach der BayKompV ein Ausgleichsbedarf, der auf dem Grundstück FINr. 114 Gemarkung Schönhaid, Wiesau erbracht wird. Hierzu sind entsprechende Festsetzungen in einem externen Ausgleichsflächenplan erforderlich. (Anmerkung bereits in der SN UNB vom 11.1.24).

Zu Begrünung mit Umweltbericht (Teil D)

2. Grünordnungsplan,

2.1.2 Interne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: Hinsichtlich der internen Ausgleichsfläche – mesophile Hecke/Gebüsche(B112) ist wiederholt anzumerken, dass die Pflanzung **mindestens 3reihig** erfolgen muss, um die ökologische Funktion und somit den Prognosezustand erreichen bzw. anerkennen zu können. (Forderung bereits in der ersten Beteiligung, siehe SN UNB vom 11.1.24). Der Prognosezustand mit 10 WP kann unter diesen Voraussetzungen aus fachlicher Sicht nicht mitgetragen werden. Zudem ist der anthropogene Einfluss (direkt am Firmengelände) dauerhaft zu berücksichtigen. Aus fachlicher Sicht wäre ein Anrechnung u.U. möglich, wenn anstelle 10WP der Ansatz um mindestens 2 WP auf maximal 8 WP reduziert wird (verbale Begründung erforderlich).

2.1.3 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: Prognosezustand B111 ist an diesem Standort fachlich nicht oder nur sehr schwer erreichbar, da es sich nur bedingt um einen trockenwarmen Standort handelt. Laut Beschreibung „Arbeitshilfe zur Biotopwertliste, ab S. 57“ sind für den Standort Arten wie Berberis vulgaris, Prunus mahaleb, Cotoneaster integerrimus, Prunus ovalis typisch, eingestreut können in alternden Baumhecken Sorbus aucuparia, Quercus ssp. oder Betula pendula vorkommen. Mit den beschriebenen Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen ist der

Zielzustand B111 (WP 12) nicht oder nur unter enormem Pflegeaufwand (kosten- und pflegeintensiv!) zu erreichen. Zielzustand B112 (WP 10) ist hier realistisch (Abstimmung mit AELF Forst wird empfohlen!). Einwand der UNB bereits in der ersten Beteiligung, siehe SN UNB vom 11.1.24. Von Seiten der UNB wurde bereits empfohlen das AELF Forst, Privatwaldbetreuer Fr. Schödel zur forstfachlichen Beratung hinzu zuziehen. Aufgrund der forstfachlichen Standortkarten kann ein realistischer Zielzustand unter den erforderlichen Pflanz- und Pflegemaßnahmen festgelegt werden.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Entschuldigen Sie bitte nochmals die verspätete Abgabe unserer Stellungnahme, vielen Dank für Ihr Verständnis in dieser Sache.

Mit herzlichen Grüßen



LANDRATSAMT TIRSCHENREUTH

- Untere Immissionsschutzbehörde -



Landratsamt Tirschenreuth, Mähringer Straße 7, 95643 Tirschenreuth

per E-Mail

Markt
Wiesau
Marktplatz 1

95676 Wiesau

STAATLICHE KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE

Untere Immissionsschutzbehörde:
Dienstgebäude III
Zimmer-Nr.: 1
Mähringer Straße 9
95643 Tirschenreuth

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom	Bitte bei Antwort angeben Unser Zeichen	Sachbearbeiter Name / E-Mail	Telefon / Telefax	Datum
15.05.2024	1710/05-240-Gä	[REDACTED]	09631/88-	17.06.2024

**Vollzug des BauGB, BImSchG;
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbeerweiterung Fichtenschacht Süd“ des Marktes Wiesau;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbeerweiterung Fichtenschacht Süd“ gab die Untere Immissionsschutzbehörde (UIB) im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.01.2024, Az. 1710/05-240-Gä eine erste Stellungnahme ab. Darin konnte konkret bzw. abschließend nur auf das Kapitel *Luftreinhaltung* eingegangen werden. Entsprechende abschließende fachliche Aussagen zum Kapitel *Schallschutz* waren zum damaligen Zeitpunkt wegen einer fehlenden schalltechnischen Untersuchung des Vorhabens noch nicht möglich, vgl. dazu die Ausführungen der UIB im oben zitierten Schreiben.

Für das aktuelle Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB liegt jetzt das Schallschutzgutachten des Büros *IBAS Ingenieurgesellschaft mbH*, Bericht-Nr. 23.14050-b02 vom 26.04.2024 vor. Dieser Untersuchungsbericht bildet auch die Basis für die schalltechnische Beurteilung der Bauleitplanung durch die UIB.

1. Auswertung des Untersuchungsberichts

Beim Büro *IBAS Ingenieurgesellschaft mbH* handelt es sich um eine Messstelle nach § 29b Bundes-Immissionsschutzgesetz. Seitens der UIB wird deshalb grundsätzlich von der „Richtigkeit“ der Ergebnisse des Gutachtens ausgegangen. Seine Prüfung kann sich im Wesentli-

Öffnungszeiten:

Mo - Di 8.00 – 12.00 Uhr u. 14.00 – 15.30 Uhr
Mi 8.00 – 12.00 Uhr
Do 8.00 – 12.00 Uhr u. 14.00 – 16.00 Uhr
Fr 8.00 – 12.00 Uhr

Bankverbindungen:

Sparkasse Oberpfalz Nord IBAN: DE61 7535 0000 0000 1002 30 BIC: BYLADEM1WEN
Postbank Nürnberg IBAN: DE49 7601 0085 0008 9108 59 BIC: PBNKDEFFXXX
Volksb. Raiffeisenb. Nordoberpfalz eG IBAN: DE07 7539 0000 0006 0479 63 BIC: GENODEF1WEV
Raiffeisenbank Oberpfalz NordWest eG IBAN: DE93 7706 9764 0000 2802 91 BIC: GENODEF1KEM

chen nur auf die Plausibilität beschränken; die konkreten, von einer EDV-Anlage durchgeführten Berechnungen, die die beurteilungsrelevanten Ergebnisse liefern (Beurteilungspegel, Spitzenpegel), sind nicht nachvollziehbar. Dies stellt aber keinen Mangel dar.

Die Gutachterstelle setzte hier bereits im Rahmen der Bauleitplanung anstelle der eigentlich einschlägigen Norm *DIN 18005 Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung* vom Juli 2023 als schalltechnische Beurteilungsgrundlage die *Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)* vom 26.08.1998 an. Dies ist sinnvoll, da es sich hier ja um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan direkt für den Betrieb *Distner Fenster & Türen* handelt und die TA Lärm für die schalltechnische Beurteilung dieses Gewerbebetriebs im konkreten (Bau)Genehmigungsverfahren ohnehin die alleinig anzuwendende Vorschrift ist.

1.1 Maßgebliche Immissionsorte, Immissionsrichtwerte, Maximalpegel

Auf der Seite 10 des Schallschutzgutachtens findet sich eine Tabelle mit den von der IBAS berücksichtigten maßgeblichen Immissionsorten, ihrer Schutzwürdigkeit (Gebietseinstufung), den daraus resultierenden Immissionsrichtwerten und der zulässigen Maximalpegel. Seitens der UIB besteht Einverständnis mit der Auswahl der Immissionsorte und ihrer Schutzwürdigkeit (Allgemeines Wohngebiet „WA“ im Sinne des § 4 BauNVO).

Für den in der Tabelle aufgeführten Immissionsort *Brunnenstraße 16* (IO 1) auf der Flur Nr. 4410/17 geht die Gutachterstelle abweichend von der Schutzwürdigkeit eines hier eigentlich zutreffenden WA von einer Gemengelage im Sinne der Nr. 6.7 TA Lärm aus und setzt dafür für den Tageszeitraum (06.00 Uhr – 22.00 Uhr) anstelle des WA-Immissionsrichtwerts von 55 dB(A) den um 2 dB(A) erhöhten Wert von 57 dB(A) an. Das Vorliegen einer Gemengelage ist mit dem Landratsamt grundsätzlich abgestimmt, vgl. die E-Mail des Herrn Markus Zapf, Abteilungsleiter 2 am Landratsamt an Herrn Thomas Weiß von der VG Wiesau vom 12.01.2024. Der von der Gutachterstelle für den IO 1 gewählte Immissionsrichtwert von 57 dB(A) kann in diesem Zusammenhang von der UIB mitgetragen werden.

1.2 Anlagenlärm – Beurteilung nach TA Lärm

Unter der Nummer 4 des Untersuchungsberichts finden sich die erforderlichen Daten, die die Gutachterstelle für die Durchführung der schalltechnischen Berechnungen angesetzt hat:

- Betriebszeit,
- Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden,
- Umfang des Werks- und Lieferverkehrs (LKW-Verkehr) und
- Ablauf des Warenverkehrs.

Beim Vergleich des im Gutachten angesetzten Umfangs des Fahr- und Warenverkehrs mit den entsprechenden Daten auf der Seite 17 der Begründung zum Bebauungsplan Stand 06.05.2024 zeigt sich allerdings eine erhebliche Diskrepanz:

Anzahl pro Tag	Gutachten	Begründung zum BP
LKW über 7,5 t	2	5 – 12
LKW bis 7,5 t	5	10 – 15
PKW Kundenverkehr	10	20 – 25

Die jeweiligen Unterschiede sind extrem und schalltechnisch relevant, insbesondere da der gesamte Erschließungsverkehr zur Firma Distner auf der durch das Allgemeine Wohngebiet

„Fichtenschacht“ führenden *Brunnenstraße* verläuft und der kritische Immissionsort *Brunnenstraße 16* (IO 1) maßgeblich ist für die Beurteilung der Geräuschimmissionen beim Befahren des Betriebsgrundstücks (Vorbeifahrt). Bei diesen Geräuschen handelt es sich um ein nach der TA Lärm zu beurteilendes Anlagengeräusch und nicht um nach der 16. BImSchV¹ zu beurteilende Verkehrsgerausche, d.h. es gilt dort (tagsüber) der angesetzte TA Lärm – Immissionsrichtwert (hier: 57 dB(A)).

Unabhängig davon, wie es zu den oben beschriebenen unterschiedlichen Zahlen beim LKW- und Kundenverkehr gekommen ist und welche letztendlich realistisch sind, können von der UIB hier nur die Ergebnisse des Gutachtens diskutiert werden, und diese basieren auf den niedrigeren Werten, siehe die obige Tabelle.

In der Tabelle 10 auf der Seite 27 des Untersuchungsberichts sind die berechneten Beurteilungspegel an den fünf berücksichtigten Immissionsorten dargestellt. Weiterhin finden sich in der Anlage 7.2 des Gutachtens die Teilbeurteilungspegel der untersuchten einzelnen Schallquellen. Die Tabelle 10 weist aus, dass an allen Immissionsorten die jeweils angesetzten Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. unterschritten sind. Wie oben stehend bereits ausgeführt ist, gilt dies jedoch nur für den von der Gutachterstelle getroffenen Ansatz, d.h. mit den niedrigeren Zahlen für den LKW- und Kundenverkehr.

Das Maximalpegelkriterium der TA Lärm ist eingehalten, vgl. die Seite 30 des Gutachtens.

1.3 Verkehrslärm – Beurteilung nach 16. BImSchV

Die IBAS untersuchte den Verkehrslärm sowohl auf der *Brunnenstraße* als auch auf der *Schönhaider Straße* (St 2170). Hierbei kann unterschieden werden, dass der LKW-Verkehr sowie ein Teil des PKW-Verkehrs auf der *Brunnenstraße* jedenfalls allein der Firma Distner zugerechnet werden können, während die St 2170 auch den allgemeinen Verkehr aufnimmt.

Insgesamt haben die durchgeführten Berechnungen ergeben, dass an den betroffenen Wohnhäusern an der *Brunnenstraße* die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind und der „Planfall“ – das ist die geplante Betriebserweiterung – tagsüber lediglich zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels um gerundet 1 dB(A) führt, vgl. dazu die Tabelle 17 auf der Seite 35 des Gutachtens. Damit brauchen entsprechend der Nr. 7.4 TA Lärm keine Maßnahmen organisatorischer Art zur Minderung der Verkehrslärmimmissionen durch die Firma Distner getroffen werden.

Auf die Betrachtung der Verkehrslärmimmissionen auf der *Schönhaider Straße* sowie auf der *Brunnenstraße* im Einmündungsbereich der *Schönhaider Straße* kann nach hiesiger Auffassung verzichtet werden, da dort die Geräuschemissionen des allgemeinen Verkehrs einen dominierenden Einfluss haben.

2. Zusammenfassung

2.1 Schallschutzgutachten

Die oben bereits diskutierten Ergebnisse des Gutachtens des Büros *IBAS Ingenieurgesellschaft mbH* gelten nur in Verbindung mit den von der Gutachterstelle angesetzten Daten und Zahlen des Betriebs Distner. Ist der tatsächliche Umfang des Fahr- und Warenverkehrs aber

¹ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)

größer und entspricht den Daten aus der Begründung zum Bebauungsplan, können die Ergebnisse des Gutachtens grundsätzlich nicht für die schalltechnische Beurteilung der aktuellen Bauleitplanung herangezogen werden. Ob in diesem Zusammenhang ein „einfaches Hochrechnen“ der Geräuschimmissionen möglich ist, kann seitens der UIB nicht beurteilt werden. Es ist jedoch die Aussage möglich, dass der höhere Fahr- und Warenverkehr auch zu entsprechend höheren Beurteilungspegeln führen würde.

Insgesamt ist also der UIB eine abschließende schalltechnische Beurteilung des Planvorhabens des Marktes Wiesau aktuell noch immer nicht möglich. Es ist zunächst noch abzuklären, ob der von der Gutachterstelle getroffene Ansatz des Umfangs des Fahr- und Warenverkehrs der korrekte ist oder doch die Zahlen aus der Begründung zum Bebauungsplan die wahren Werte darstellen.

Treffen die Zahlen aus dem Gutachten zu, werden diese im Baugenehmigungsbescheid als Nebenbestimmung festzulegen sein. Stellen aber die höheren Zahlen aus der Bebauungsplanbegründung die wahren Werte dar, sind die Berechnungen mit diesen Zahlen nochmals durchzuführen, um entsprechend die wahren Beurteilungspegel zu ermitteln.

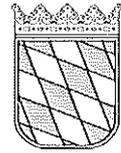
2.2 Bebauungsplan

Die Gutachterstelle ging bei ihrer Untersuchung davon aus, dass die Zufahrt zum Betriebsgrundstück ausschließlich über das Grundstück Flur Nr. 4110/3 (Gemarkung Wiesau) erfolgt. Dies entspricht einer Vorbeifahrt am Immissionsort 1, dem Wohnhaus *Brunnenstraße 16*, vgl. dazu den Lageplan aus der Anlage 1 des Gutachtens.

In der aktuellen Version des Bebauungsplans Stand 06.05.2024 ist dieser Zufahrtsbereich durch einen dunkelgrauen Doppelpfeil auch entsprechend dargestellt bzw. markiert. Allerdings findet sich eine solche Markierung auch im Bereich der beiden Grundstücke Flur Nrn. 410/16 und 4410/12, was nach hiesiger Auffassung die Interpretation zulässt, dass das Betriebsgelände der Firma Distner auch an dieser Stelle über das betriebsfremde Grundstück Flur Nr. 4410/12 erschlossen werden soll. Falls dies zutrifft, wäre das auf diesem Grundstück befindliche Wohnhaus *Brunnenstraße 14* im Gutachten aber auch als ein Immissionsort für den Vorbeifahrtsverkehr (= Anlagengeräusch!) zu berücksichtigen gewesen, was aber nicht erfolgte. Auch dieser Punkt ist vom Markt Wiesau also noch abzuklären.

Mit freundlichen Grüßen





AELF-TW • St.-Peter-Straße 44 • 95643 Tirschenreuth

via **E-Mail**

Verwaltungsgemeinschaft Wiesau
Markt Wiesau
Marktplatz 1
D-95676 Wiesau

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
15.05.2024

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
L2-4612-26-9

Name

Telefon

0961 / 3007

Weiden i. d. OPf., 20.06.2024

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

- Frühzeitige Anhörung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB;
 Anhörung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB;

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie führen eine Bauleitplanung in Ihrem Gemeindegebiet durch. Dazu nimmt das Amt f. Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten Tirschenreuth-Weiden/OPf. wie folgt Stellung:

1. **Markt Wiesau**

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Bebauungsplanentwurf „Gewerbeerweiterung Fichtenschacht Süd“

für das Gebiet

mit Grünordnungsplan

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB) **21.06.2024**

Keine Äußerung

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die dem o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

siehe unsere Stellungnahme

vom Az:

Sonstige fachliche Informationen oder Empfehlungen aus der eignen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Bereich Landwirtschaft:

Nutzung Solarenergie

Angesichts der zu erwartenden weiter stark steigenden Zahl von Ansiedlungswünschen für Freiflächen-PV-Anlagen sind in unseren Augen die Gemeinden mit ihrer planerischen Hoheit gehalten, Einfluss auf die Verwertung des Faktors Boden zu nehmen. So sind vorrangig unter anderem Dachflächen zu nutzen (siehe auch Grundsatz Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 6.2.3). Das AELF Tirschenreuth/Weiden i.d.OPf. begrüßt daher die Festsetzung nutzbarer Dachflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen auszustatten.

Staubemissionen, Steinschlag durch Landwirtschaft

Es ist mit Immissionen von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (Geruch, Staub, Lärm) zu rechnen. Die normale Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt auch durch Maschinen mit rotierenden Werkzeugen (Mähwerke, Heuwerbegeräte, Häcksler, Fräsen, Eggen, Mulchgeräte, ...). Dies kann auch bei ordnungsgemäßem Einsatz der Geräte Steinschlag und Staubemissionen verursachen. Etwaige Entschädigungsansprüche können dadurch nicht geltend gemacht werden.

Grenzabstände (Zaun, Anpflanzung)

Zäune und Einfriedungen sollen so weit innerhalb der überplanten Fläche errichtet werden, dass die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen bis an deren Grenze hin möglich ist (bei der Bewirtschaftung ist ein Sicherheitsabstand zum Zaun einzuhalten bzw. eine Bearbeitung bis an den Zaun ist technisch nicht möglich). Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (Art. 47 – 50) zu beachten. Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um Mindestabstände handelt, die nur durch einen regelmäßigen Rückschnitt der Hecke keine negativen Auswirkungen auf die Bewirtschaftung angrenzender Flächen hat.

Bereich Forsten:

Waldrechtliche Belange sind den Unterlagen nach nicht betroffen. Daher bestehen keine Einwände. In den Planungen wird darauf verwiesen, dass noch nicht alle Kompensationsmaßnahmen feststehen. Wir weisen darauf hin, dass nachgeschobene Kompensationsmaßnahmen gesondert geprüft werden müssen, soweit sie forstliche Belange berühren (z.B. Ersatzaufforstungen, Eingriffe in Waldbestände).

Mit freundlichen Grüßen
gez.

██████████

██████████