

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan „Gewerbeerweiterung Fichtenschacht Süd“**

Markt Wiesau

Landkreis Tirschenreuth

Regierungsbezirk Oberpfalz

## **Verfahren nach § 4 (2) und § 3 (2) BauGB**

Bekanntgabe der eingegangenen Stellungnahmen/Abwägungsvorschläge

**Stand: 20.07.2024**

Hinweise:

Die vorliegenden Abwägungsvorschläge und Beschlussvorschläge entstanden als Vorschlag des Planverfassers ohne juristische Unterstützung und ohne Gewähr auf Standhalten einer juristischen Überprüfung. Im Hinblick auf die Rechtssicherheit der Satzung empfehlen wir bei Bedarf die Rücksprache mit einem fachlich geeigneten Juristen. Der Planverfasser empfiehlt, die Vollständigkeit der Stellungnahmen eigenverantwortlich zu prüfen.

## Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB

■■■■  
■■■■  
■■ 95676 Wiesau, 3.06.2024

Einwände und Anliegen von ■■■■:

### I. Abstandsflächen

Im Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 06.05.2024 ist im nordöstlichen Plangebiet ein Silo sowie ein überdachter Carport von über 9 m Länge vorgesehen.

■■■■ äußerte deutlich, dass er im Falle der Umsetzung des Bauvorhabens keine Abstandsflächen auf seinem Grundstück Fl-Nr. 909, Gmkg. Schönhaid, übernehmen wird.

### II. Eingrünung

■■■■ wünscht, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Eingrünung nicht zu hoch wird, da er befürchtet, dass der Schattenwurf auf sein angrenzendes Grundstück Fl-Nr. 909, Gmkg. Schönhaid, ansonsten zu stark sein wird.

### Weiteres Vorgehen:

Die Einwände von ■■■■ werden zur Kenntnis genommen und in die weitere Planung und Abwägung mit einbezogen. Das zuständige Planungsbüro Bartsch aus Sinzing sowie die Verantwortlichen werden über Stellungnahme von ■■■■ informiert.

Email vom  
17.06.20224

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehme ich zu folgendem Vorhaben fristgerecht Stellung:

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan „Gewerbeerweiterung Fichtenschacht Süd“ – Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ich war am 03.06.2024 schon persönlich bei der Gemeindeverwaltung Wiesau in

### Abstandsflächen:

Dem Planverfasser wurde seitens des Architekturbüros Kuchenteurher/Fa. Distner vormals mitgeteilt, dass eine Abstandsflächenübernahme vorliegt. Dies ist nun aktuell nicht erreichbar. Die Textstelle in der Begründung wird redaktionell angepasst. Auf die Würdigung zur Stellungnahme des Landratsamtes (Bauamt) wird verwiesen. Es bestehen grundsätzlich mehrere Möglichkeiten:

- Änderung der Vorhabenplanung mit Verzicht auf die abstandsflächenrelevanten Bauteile - nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger möglich

- Positionierung des Silos und des überdachten Lagerbereiches außerhalb der Abstandsflächen - nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger nicht möglich

- nachdem durch den Bebauungsplan und die festgesetzte Baulinie für den Silo und dem erforderlichen Durchführungsvertrag eine Baupflicht für den Silo bauplanungsrechtlich entsteht und diese Vorgaben der Satzung dem bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrecht vorrangig sind, ist eine Abwägung zu den Auswirkungen (insbesondere Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts nach BayBO) erforderlich. Hierzu hat der Planverfasser den Vorhabenplaner um eine Beschattungsstudie gegenüber dem nördlich angrenzenden Grundstück gebeten.

Auf die entsprechende Schattenwurfanalyse in der Anlage wird verwiesen. In der Sitzung wird diese Analyse als Film zum Schattengang für den Abwägungsvorgang vorgezeigt.

Nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger und dem Landratsamt empfiehlt der Planverfasser und die Verwaltung, den Vorhabenplan so anzupassen, dass die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

der Abteilung Bauverwaltung vor Ort, und habe zu diesem Vorhaben bereits mündlich meine Anliegen vorgebracht.

Da ich bis jetzt noch keine Nachricht von Ihnen erhalten habe, bringe ich jetzt diese Beweggründe schriftlich zu Protokoll.

Als Grundstücksnachbar mit der Flurstücksnummer 909 grenze ich direkt an das Bauvorhaben an.

> Ich werde keinerlei Abstandsflächen auf meinem Grundstück übernehmen.

das Silo muss soweit von der Grenze entfernt errichtet werden, wie es vom Abstand her erforderlich ist.

- das gleiche gilt bei der geplanten Containerbauweise an der gesamten Grundstücksgrenze,
- diese darf erstens die Höhe von 3m nicht überschreiten, und zweitens nur auf einer Länge von 9m an die Grundstücksgrenze heran.  
Alles darüber hinaus, muss mit dem benötigten Mindestabstand nach innen rücken.

> Sollte ein Grünstreifen mit Heckenbewuchs an der Grundstücksgrenze errichtet werden, dann ist dieser auf die vorgeschriebene Höhe einzuhalten.

Ich bitte um kurze Rückmeldung und Bestätigung per Mail, dass diese Nachricht bei Ihnen eingegangen ist.

Mit freundlichen Grüßen

**Eingrünung:**

unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes ist eine mindestens 2-reihige Hecke zu pflanzen. Aus der Pflanzenliste können kleinwüchsige Pflanzen (Schlehe, Hundrose) gewählt werden. Da nur in einem kleinen Teilbereich angrenzend zum Flurstück 909 gepflanzt wird, ist anzunehmen, dass damit nur eine sehr geringe Verschattung entstehen dürfte. Zudem kann der Vorhabenträger durch Pflegemaßnahmen sicherstellen, dass der gesetzliche Grenzabstand sowie die zulässige Wuchshöhe nicht überschritten wird.

**Beschlussvorschlag 1:**

Der Marktgemeinderat nimmt die geänderte Vorhabenplanung zur Kenntnis. Die vorgebrachten Belange werden durch die angepasste Planung ausreichend berücksichtigt. Der angepasste Bebauungsplan ist erneut zu veröffentlichen.

Der Marktgemeinderat nimmt die Möglichkeit einer vorzeitigen Genehmigung der Produktionshalle mit den technischen Einrichtungen aufgrund einer vorliegenden Planreife nach § 33 BauGB zur Kenntnis.

**Alternativer Beschlussvorschlag 2:**

Die Marktgemeinde Wiesau nimmt die Einwände zur Kenntnis und stellt sie den Belangen zur Aufstellung des Bebauungsplanes und den Belangen des Grundstückseigentümers des Gewerbebetriebs gegenüber.

Der Gewerbebetrieb besteht bereits seit vielen Jahren, an der Grundstücksgrenze ist bereits seit einiger Zeit eine teilüberdachte Lagerfläche vorhanden.

Unter Berücksichtigung der Schattenwurfstudie stellt der Marktgemeinderat fest, dass die Auswirkungen des überdachten Lagebereiches, der keine gebäudeähnliche Wirkung gemäß Bebauungsplan entfalten darf und somit als überdachter Stellplatz und Lagerbereich als Nebenanlage zu bewerten ist, nur in geringen Umfang auf das nördlich angrenzende Nachbargrundstück zu erwarten sind.

Im für die Wachstumsphase relevanten Zeitraum von Ende

März bis Ende September ist ein Schattenwurf in einer Tiefe von ca. 1,5-6 m auf das Grundstück des Einwänders zu erwarten. Bei einer Länge von gut 50 m für die Überdachung entspricht dies einer beschatteten Fläche von Minimum ca. 80 m<sup>2</sup> maximal ca. 330 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Anteil von ca. 1,5 % bis maximal 6,4 % des gesamten Flurstücks. Der Vorhabensträger (Gewerbebetrieb) hat dem Grundstückseigentümer für diese Auswirkungen eine entsprechende Ersatzzahlung angeboten, die der Einwänder abgelehnt hat.

Nach Rücksprache zwischen Planverfasser, Planer des Vorhabens und dem Vorhabensträger ist eine Verschiebung des überdachten Lagerbereichs um 3 m Richtung Süden aufgrund des erforderlichen Bewegungsbereiches vor der Halle leider nicht möglich. Ebenso wenig ist aus diesem Grund eine Verschiebung des Silos möglich. Beim vorgesehenen Silo ist noch zu berücksichtigen, dass nur eine sehr geringfügige Unterschreitung der Abstandsflächen erfolgt. Insofern entspricht die Schattenwurfgröße in der Schattenwurfstudie nur in geringem Umfang dem zusätzlich Abstandsflächenrecht dem Nachbarn zugemutete Belastung. Eine Reduzierung der Bauhöhe des Silos ist nach Rücksprache mit dem Vorhabensträger leider nicht möglich. Bei der Berücksichtigung der Schutzvorschriften des Abstandsflächen Rechtes kommt der Marktgemeinderat zum Ergebnis, dass die Belange des Sozialfriedens, der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht betroffen sind. Allenfalls entstehen geringfügige Auswirkungen durch die Beschattung einer als Ackerfläche genutzten Grundstücksfläche. Auch die Möglichkeit, selbst ein grenzständiges Gebäude auf dem benachbarten Grundstück im Rahmen der landwirtschaftlichen Privilegierung zu erstellen, ist nur in geringem Umfang betroffen. Das Grundstück weist eine Gesamtlänge von über 350 m auf, sodass genügend Spielraum für diesen Fall vorliegt. Zudem ist nicht erkennbar, dass eine bauliche Anlage privilegiert errichtet werden sollte. Nach Abwägung aller Belange sind Planänderungen nicht veranlasst.

Hallo Thomas,

Email vom  
12.06.2024

Am 20.12.2023 habe ich zur frühzeitigen Beteiligung der Planungen der Firma Dis-  
tner bei dir meine Stellungnahme zum Thema Einfriedung erklärt und aufschreiben  
lassen. Mein Grundstück grenzt an zwei Seiten zur Planfläche an. Nordöstlich be-  
wirtschafte ich eine Ackerfläche und Südöstlich ist ein Weg angelegt um meine  
Ackerfläche auch von oben zu erreichen. Wie ich damals schon zur Stellungnahme  
erläutert habe, sollen die Planungen dahingehend geändert werden, dass der Zaun  
0,5m Abstand von der Grenze einhalten soll. Ich kann meine Ackerfläche so nicht  
annähernd bis zur Grenze bewirtschaften, da mit Arbeitsgeräten immer ein gewis-  
ser Abstand zum Zaun nötig sein wird. Auch die Fahrt auf dem Weg der eine  
Grundstücksbreite von 3,5m hat, ist mit den üblichen Landmaschinen die eine Breite  
von 3 m (Erntemaschinen sogar 3,4m) haben fast unmöglich, wenn der Zaun genau  
auf die Grenze gebaut ist. Da ich in der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit  
keine Angaben zum Abstand der Einfriedung finden könnte, will ich hiermit noch-  
mals meine Stellungnahme abgeben.

Viele Grüße

■■■■■■■■■■

Da auf der Südseite bereits eine (in Lage und Höhe zu-  
lässige) Zaunanlage besteht, ist die Forderung nicht  
nachvollziehbar.

Es kann im Durchführungsvertrag geregelt werden, dass  
bei Neuanlage eines Zaunes entlang der Grundstücks-  
grenzen dieser dann um die geforderten 0,5 m einge-  
rückt wird.

**Beschlussvorschlag:**

Planänderungen sind nach Abwägung nicht veranlasst.  
Der Vorschlag, ein Neubau der Zaunanlage die Lage  
des Zauns um 0,5 m von der Grundstücksgrenze ein zu-  
rückgehen, wird in den Durchführungsvertrag aufgenom-  
men.

## Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB

<p>Landratsamt Tirschenreuth, Sachgebiet 210 Bauverwaltung, Stellungnahme 17.06.2024</p>	<p><b>Stellungnahmen (maßgebend ist nur das Original)</b></p> <p>zur o.g. Bauleitplanung wurde die Untere Bauaufsichtsbehörde als Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p> <p>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.</p> <p>Folgende ergänzende Stellungnahme möchten wir im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB abgeben:</p> <p>I. Vorhaben- und Erschließungsplan:</p> <p>Geplant ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB. Die vorgelegten (zeichnerischen) Unterlagen bestehen aus dem Bebauungsplan (TeilA1), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil A2) und einem Vorhaben- und Erschließungsplan mit dargestellten Oberflächen und Höhen (Teil A3).</p> <p>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.</p> <p>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 Südsicht 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 Südsicht enthalten, wird aber wie das Silo zum Teil von der geplanten Halle überdeckt.</p>	<p><b>Hinweise/Berücksichtigungshinweise</b></p> <p>Ein <u>Brandschutzkonzept</u> wird derzeit zur Bauantrag erarbeitet. Der Brandschutz zur Löschwasserbereitstellung ist nach bisherigem Beteiligungsverfahren gegeben. Der Vorhabenträger ist für den erweiterten Objektschutz selbst verantwortlich.</p> <p>In der Begründung liegt bereits eine ausführliche Begründung unter Kapitel 1.2.2 vor, wieso an dem Standort i.V.m. <u>Entwicklungsgebot</u> festgehalten wird. Es ist festzustellen, dass das Sachgebiet nicht auf die ergänzte Ausführung zum Entwicklungsgebot eingegangen wird.</p> <p><u>Zu I. Vorhaben- und Erschließungsplan:</u></p> <p>Der Planverfasser empfiehlt dem Vorhabenplaner, die von der Fachstelle genannten inhaltlichen Widersprüche aufzulösen. Die Vorhabenplanung sollte entsprechend überarbeitet werden. Durch die geänderte Vorhabenplanung ist eine nochmalige Auslegung erforderlich. Das Regenrückhaltebeckens ist in den Plänen A1 bis A3 bisher dargestellt.</p> <p>Um eine klare Trennung zwischen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan zu erreichen wäre anzuraten, beide Planarten getrennt darzustellen. Damit wären auch die Vertragsinhalte des Durchführungsvertrages hinsichtlich des Vorhabens, zu dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, klar geregelt. Sollten damit abwägungsrelevante Inhalte verändert werden, müsste der gesamte Bauleitplan erneut veröffentlicht werden.</p> <p>Andererseits ist bisher in der Legende zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplan getrennt.</p>
--	---	---

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 Baugelände 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 1.5.3 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.

## Zu den zeichnerischen Festsetzungen:

Vorgesehen ist nur eine Zufahrt über das eigene Grundstück. In der Planzeichnung entfällt das Zeichen bei Flur Nr. 4410/12.

Aus Sicht des Planverfassers ist das genannte Planzeichen nicht zwingend erforderlich, sofern sich die Inhalte aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan eindeutig ergeben.

In der überarbeiteten, vorhabenbezogene Bebauungsplanung wird im Bebauungsplan ein zulässiger Zufahrtsbereich festgesetzt, sodass die Festsetzung des Bebauungsplanes den Vorgaben und Annahmen des Schallgutachtens entsprechen.

<p>III. Textliche Festsetzungen:</p> <p>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.</p> <p>Die Angaben zur Entwässerung gehören nicht zur Art der baulichen Nutzung.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Der Punkt 2.3 (Bodendenkmalpflege) bei den textlichen Hinweisen ist leer.</p>	<p>Zu den textlichen Festsetzungen: Das Büro und die Verwaltung der Firma ist im Vorhabenplan im Bereich des Bestandsgebäudes beinhaltet.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen dienen dazu, die in einer Planzeichnung des Vorhabenplanes nicht darstellbaren Regelungen festzusetzen. Damit soll erreicht werden, dass neben dem klar erkennbaren Vertragsinhalt, zudem sichtete Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet auch über die Nutzungsdauer und somit die Geltungsdauer des Bebauungsplanes hinaus geregelt wird, welche Nutzungen und baulichen Anlagen grundsätzlich im Geltungsbereich zulässig sind.</p> <p>Grundsätzlich wäre es möglich, zulässige Werbeanlagen ausschließlich im Vorhabenplan festzulegen. Sofern der Gemeinderat aus städtebaulichen Gründen dies für notwendig erachtet, wäre der Vorhabenplan entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Die Festlegung und der Art der baulichen Nutzung, welche baulichen Anlagen unter welchen Anforderungen zulässig sind, sollte beibehalten werden. Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens war es im Rahmen der Abwägung erforderlich, sachgerechte Festlegungen zu Entwässerung und somit zu Erschließung des Plangebiets zu treffen. Insbesondere unter Berücksichtigung der bisherigen Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes und des Entwässerungsplaners erfolgte diese Festsetzung. Die Festsetzung dürfte auch zulässig sein, da nach § 1 Abs. 4 BauNVO in den standardisierten Baugebieten Festsetzungen getroffen werden können, die das Baugebiet nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern. Das Sondergebiet ist dabei ausgenommen, da in einem Sondergebiet die Anforderungen an die Art der Nutzung und die Betriebe und baulichen Anlagen gesondert zu regeln sind.</p> <p>Das ist im vorliegenden Bebauungsplan der Fall.</p>
--	---



	<p>IV. Begründung:</p> <p>Unter der Ziffer 1.9 wurde zum städtebaulichen Trennungsgrundsatz und zum Immissionsschutz Stellung genommen.</p> <p>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, Kulpmann, Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, Rn. 986)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>V. Allgemeiner Hinweis:</p> <p>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</p>
	<p>Zum Thema Silo und Unterschreitung der Abstandsf lächen siehe Würdigung zur Einwendung aus der Nachbarschaft.</p> <p>Nachdem keine Lärmschutzwände erforderlich und geplant sind, kann die entsprechende Festsetzung entfallen.</p> <p>Zur Begründung: Die Fachstelle übersieht, dass es sich beim vorliegenden Betrieb um eine Erweiterung eines bereits seit langer Zeit bestehenden Betriebes handelt, der bereits vor Entstehen der angrenzenden Wohnnutzungen am Standort ansässig war. Dieser Sachverhalt kann in der Begründung noch einmal klargestellt werden. Somit handelt es sich bei der vorliegenden Planung nicht um ein erstmaliges „Entwickeln“ von zwei an sich nach dem städtebaulichen Trennungsgebot unverträgliche Nutzungen. Vielmehr war das Nebeneinander dieser beiden Nutzungen bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden.</p> <p>Zum Thema höhere Immissionsrichtwerte beim Wohnhaus Brunnenstraße 16 ergänzt der zuständige Schallgutachter folgende Würdigung für die Abwägung:</p> <p><b>IBAS erg:</b></p> <p>(lag bis 20.7.24 noch nicht vor)</p>

daher um Überprüfung, ob auch wirklich alle Fachstellen das Anschreiben erhalten haben.

Würdigung des Planverfasset:

Bei der Fa. Distner handelt es sich um einen seit Jahrzehnten angesiedelten Betrieb am Ortsrand von Wiesau, in dessen Umfeld später mehrere Wohngebäude entstanden.

Standortalternativen für den Betrieb ergäben sich nur mit einer Komplettaufgabe des Standortes Wiesau und Wegzug aus Wiesau. Der Markt Wiesau verfolgt das städtebauliche Ziel, seine Betriebe vor Ort zu halten und bedarfsgerecht zu entwickeln.

Eine Konfliktminimierung durch Verzicht auf die Möglichkeit der Firmenerweiterung kommt unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange, insbesondere der örtlichen Wirtschaft, nach Abwägung nicht infrage.

Durch umfangreiche Gutachten und entsprechende Auf lagen konnten Nachbarschaftsbelange berücksichtigt werden. Der angesetzte Zwischenwert von 57 dB(A) für das Wohnhaus Brunnenstr. 16 wurden seitens des Schallschutzgutachters und Vorhabenträgers sowie des Marktes mit der unteren Immissionschutzbehörde abgestimmt.

Die UIB bestätigt in Ihrer Stellungnahme vom

17.06.2024 den angesetzten Zwischenwert von 57

dB(A) als fachlich vertretbar, sofern eine gegenseitige

Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist.

Grundlage dafür ist die TA Lärm (Fassung 26.8.1998),

Ziff. 6.7:

„(1) Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer

Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum

Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemeinge-

lage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete

geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwei-

schwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskate-

gorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach

der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich

ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischge-

bierte sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist voraus-

zusetzen, dass der Stand der Lärminderungs technik ein-

gehalten wird. (2) Für die Höhe des Zwischenwertes ist die

konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes

maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebiets durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst wirksam wird. Liegt ein Gebiet mit erhöhter Schutzwürdigkeit nur in einer Richtung zur Anlage, so ist dem durch die Anordnung der Anlage auf dem Betriebsgrundstück und die Nutzung von Abschirmungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen.“

Die Voraussetzungen für die Gemengelage und die Bildung eines angemessenen, erhöhten Wertes hat der Marktgemeinderat aufgrund der Bestandssituation der historischen Entwicklung der vorhandenen Nutzungen erkannt. Mit dem Entstehen der Schreinerei Distler in den frühen sechziger Jahren entstanden nur weiter nördlich gleichzeitig Wohnnutzungen. Die direkt angrenzenden Wohnnutzungen an den zwischenzeitlich erweiterten Betrieb entstanden erst nach Beginn des Gewerbebetriebs. Wesentliche Konflikte zwischen der Gewerbebenutzung und den später im direkten Anschluss entstandenen Wohnnutzungen sind der Marktgemeinde nicht bekannt. Die lärmtechnischen Auswirkungen des Betriebes sind bereits seit vielen Jahren ortsüblich. Die von der Marktgemeinde zugelassene Entwicklung von Wohnnutzungen und Gewerbebenutzung in direkter Nachbarschaft kann aus Sicht der Marktgemeinde fortgesetzt werden. Die erforderliche, gegenseitige Rücksichtnahme ist unter Berücksichtigung der schalltechnischen Fachgutachtens weiter möglich. Somit ist auch die dringend erforderliche Betriebserweiterung für die Firma Distler einer sachgerechten Abwägung nach Ansicht der Marktgemeinde zugänglich, da nur an einer Stelle der untersuchten Immissionsorte geringfügige Überschreitungen der zulässigen Wohngebietswerte vorliegen. Zudem ist in der Abwägung zu berücksichtigen, dass das Gebäude mit den Überschreitungen im Eigentum des Gewerbebetriebs ist. Mit der bereits bestehenden und der geplanten

Gebäude Anordnung fand bisher eine ausreichende Abschirmung der lärmintensiven Arbeiten gegenüber den Wohnnutzungen statt. Mit der Neuordnung wird diese Abschirmung noch verbessert.

Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation sieht es der Marktgemeinderat im Rahmen der Abwägung als sachgerecht an, für diesen Immissionsort den mit dem Landratsamt abgestimmt Zwischenwert von 57 dB(A) bei der Frage, ob erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind, anzusetzen.

Die Ergebnisse des Schallgutachtens sowie der genannte Wert an der Brunnenstraße 16 wurde dem Markt zur Billigung für die öffentliche Auslegung vorgelegt. Das Schallgutachten und das Ergebnis wurden diskutiert und in die laufende Abwägung bereits eingestellt.

In der bisherigen Abwägung war auch die historische Entwicklung des Planungsgebietes und der angrenzenden Nutzungen eingestellt worden. Der Bebauungsplan aus den sechziger Jahren ermöglichte bereits den Fensterbaubetrieb Distner (ehemals Schreinerei) direkt neben einer weitgehend später entstandenen Wohnnutzung. Die direkte Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen war somit bereits in den sechziger Jahren durch den Bebauungsplan vorbereitet, im Laufe der Jahre wurden weitere Wohngebäude sowie die Erweiterung der Firma Distner genehmigt. Diese Entwicklung mit dem unmittelbaren Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen musste im Rahmen der Abwägung zum vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Dabei mussten sowohl die privaten Belange der angrenzenden Wohnnutzungen als auch die Belange der genehmigten Firma Distler ausreichend gewichtet in die Abwägung eingestellt werden. Die Berücksichtigung einer kleinräumigen Gemengelage zwischen dem Betrieb Distner und dem Wohnhaus Brunnenstr. 16 wurde zwischen Schallgutachter, Marktgemeinde und Landratsamt abgestimmt.

Insbesondere floss in die Abwägung ein, dass das Wohnhaus Brunnenstraße 16 im Eigentum der Firma

Distner liegt.

Der Marktgemeinde sind derzeit keine Konflikte zwischen dem Gewerbebetrieb und den Nutzern bzw. den Mietern dieses Wohnhauses bekannt. Dies bestätigt auch die Firma Distner.

Des Weiteren war in der Abwägung zu berücksichtigen, dass an der Ostfassade des Wohnhauses (unmittelbar an der Zufahrt zum Gewerbebetrieb liegend) keine schutzwürdigen Räume liegen.

Auf die Würdigung zur Stellungnahme der unteren Immissionschutzbehörde am Landratsamt und den Beschlussvorschlag der Verwaltung direkt anschließend wird verwiesen.

Die Begründung wird entsprechend dem Abwägungsergebnis ergänzt, es wird klargestellt, dass der Gemengelagenwert von 57 db(A) nicht festgesetzt ist, sondern Ergebnis der Abwägung auf Basis des Schallgutachtens und der Rückkoppelung mit dem Landratsamt ist.

Zu V allgemeiner Hinweis:

Wird verwaltungsintern weitergeleitet.

Landratsamt  
Tirschenreuth,  
untere Immissions-  
schutzbehörde,  
Stellungnahme  
17.06.2024

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. 1710/105-240-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 Messtelle nach § 29b Bundes-Immissionsschutzgesetz. Seitens der UIB wird deshalb grundsätzlich von der „Richtigkeit“ der Ergebnisse des Gutachtens ausgegangen. Seine Prüfung kann sich im Wesentlichen 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

Auf die Würdigung und Abwägung zur Stellungnahme des Landratsamtes (vorstehend) wird verwiesen.

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

Abgestimmter Wert von 57 dB(A) und Einverständnis wird zur Kenntnis genommen.

#### Zu 1.2:

Die Werte werden selbstverständlich redaktionell ergänzt. Es handelt sich um die ersten überschlägigen Einschätzungen des Planverfassers zu Beginn der Planungen.

Zwischenzeitlich erfolgte als Grundlage für das Gutachten eine genaue Ermittlung der Fahrbewegungen durch den Vorhabensträger.

Klarstellung erfolgt, wobei die Anzahl der Pkw-Kundenfahrten von Tag zu Tag schwanken kann und nicht im Einflussbereich des Vorhabensträger liegt.

diesen Geräuschen handelt es sich um ein nach der TA Lärm zu beurteilendes Anlagengeräusch und nicht um nach der 16. BImSchV zu beurteilende Verkehrsgeräusche, 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 UfB 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.

### Zu 1.3.

Kenntnisnahme, nach Abwägung sind keine Planänderungen veranlasst.

### Zu 2. Schallschutz

Die Fahrbewegungen basieren auf der Betriebsbeschreibung der Firma Distner. Diese wurde an den Schallschutzgutachter weitergereicht. Der Schallschutzgutachter hat hier mit der Firma Distner auch entsprechende Rücksprachen gehalten und Informationen zum Betrieb etc. eingeholt, die in das Gutachten eingeflossen sind.

Nach Rücksprache zwischen dem Vorhabensträger und dem Planverfasser am 2.7.2024 können die vom Schallschutzgutachter angesetzten Fahrbewegungen weiter als realistisch angesehen 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 Ingenieur-gesellschaft mbH gelten nur in Verbindung mit den von der Gutachterstelle ange-setzten Daten und Zahlen des Betriebs Distner. Ist der tatsächliche Umfang des Fahr- und Warenverkehrs aber größer und entspricht den Daten aus der Begrün-dung 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“ bei Geräu-schmissionen möglich ist, kann seitens der UJB nicht beurteilt werden. Es ist jedoch die Aussage möglich, dass der höhere Fahr- und Warenverkehr auch zu entspre-chend höheren Beurteilungspegeln führen würde.

Insgesamt ist also der UJB eine abschließende schalltechnische Beurteilung des Plan-vorhabens 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 Be-gründung zum Bebauungsplan die wahren Werte darstellen.

Treffen die Zahlen aus dem Gutachten zu, werden diese im Baugenehmigungsbe-scheid 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 Beurteilungs-pegel 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 (Gemar-kung 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 Zufahrts-bereich durch einen dunkelgrauen Doppelpfeil auch entsprechend dargestellt bzw. markiert.

Der Vorhabensträger wurde vom Planverfasser darüber in Kenntnis gesetzt, dass die angesetzte Anzahl der Fahrbewegungen als Nebenbestimmung in die Bauge-nehmung aufgenommen wird.

Planänderungen wären somit nicht veranlasst.

Der Planverfasser empfiehlt, die angesetzten Fahrbewe-gungen auch im Durchführungsvertrag aufzunehmen oder einen direkten Bezug zwischen Durchführungsvertrag und Schallgutachten als Teil des Bebauungsplanes in den Vertrag aufzunehmen.

### **Zu 2.2.**

Die zweite Zufahrt über das genannte Grundstück konnte bisher im Bestand wegen fehlender Absperrein-richtungen grundsätzlich genutzt werden. Nach Angabe des Vorhabensträger (Telefonat am 2.7.2024) wird diese Zufahrt für den Betriebsablauf nicht benötigt. Al-leinige Zufahrt ist (wie im Schallgutachten korrekt ange-setzt) die westlich davon liegende, bestehende Zufahrt über das Betriebsgrundstück.

Die Planzeichnung wird entsprechend klargestellt.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Marktgemeinde kommt in der Endabwägung unter Berücksichtigung der Würdigung zur Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde, des Baumtes am Landratsamt und der Würdigungsvorschlägen des Plan-verfassers zum Ergebnis, dass im Rahmen der gegensei-tigen Rücksichtnahme mit Berücksichtigung des Zwischen-wertes von tags 57 dB(A) am Wohnhaus der Brunnen-straße 16 nach Ziff. 6.7 der TA Lärm ein gerechter Aus-gleich der Interessen zwischen dem Gewerbebetrieb Distner und den Wohnnutzungen nach den Vorgaben der gegenseitigen Rücksichtnahme erreicht wird. Weiter-gehende Lärmüberschreitungen (durch Gewerbe und Verkehrslärm, auch an den weiteren, vorhandenen Wohnnutzungen) sind auf Grundlage des Gutachtens nicht zu erwarten.

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 (= Anlagengeräusche) zu berücksichtigen gewesen, was aber nicht erfolgte. Auch dieser Punkt ist vom Markt Wiesau also noch abzuklären.

Die im Mischgebiet (mit einem erheblichen Anteil von Wohnnutzungen) zulässigen Tagwerte von 60 dB(A) werden im vorliegenden Fall nicht erreicht. Die Nachtwerte eines Wohngebiets werden nicht überschritten.

Trotz des immissionschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes kann aufgrund der historischen Entwicklung des Planungsgebiets auch dem Ergebnis des Schallgutachtens davon ausgegangen werden, dass ein gerechter Interessenausgleich im Rahmen der erforderlichen, gegenseitigen Rücksichtnahme zwischen dem bestehenden Gewerbebetrieb, für den im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes die erforderliche Erweiterung ermöglicht wird, und der bestehenden Wohnnutzungen erreicht ist. Andere, besser geeignete Alternativen mit geringeren Konflikten bestehen nicht. In der Abwägung waren insbesondere die historische Entwicklung und die bestehenden Nutzungsgenehmigung zu berücksichtigen.

Die im Schallgutachten angesetzten Fahrbewegungen wurden vom Vorhabensträger vorgegeben, diese Daten werden in der Begründung klarstellend übernommen. Die Hinweise der unteren Immissionschutzbehörde werden im Rahmen der Abwägung zur Kenntnis genommen.

Einer Festlegung der angesetzten Fahrbewegungen in die Nebenbestimmungen des Bauantrags steht im Rahmen der Abwägung nichts entgegen, die Umsetzung des Bebauungsplanes im Rahmen des Durchführungsvertrages steht dem nicht entgegen.

<p>Wasserwirtschaftsamt Weiden, Stellungnahme vom 06.06.2024</p>	<p>mit E-Mail vom 15.05.2024 beteiligen Sie uns erneut zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplans. Wir haben im Verfahren zuletzt mit Schreiben vom 08.12.2023 Stellung genommen.</p> <p>Unter Beachtung der dort genannten Ausführungen und unserer Stellungnahmen zum Entwässerungskonzept (EMail unseres Hr. Bauer vom 08.04.2024) <b>bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht weiterhin keine Bedenken</b> gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.</p>	<p>Einverständnis wird zur Kenntnis genommen und in die weitere Abwägung eingestellt.</p> <p>Planänderungen sind nicht erforderlich.</p>
--	---	--

<p>Landratsamt Tirschenreuth, un- tere Naturschutz- behörde, Stel- lungnahme vom 27.06.2024</p>	<p>Zunächst möchte ich mich für Ihre Verlängerung der Frist zur Abgabe unserer fachli- chen Stellungnahme bedanken.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht nehmen wir wie folgt zu im Betreff genannten Vor- haben wie Stellung:</p> <p>Grundsätzlich besteht mit der Planung aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis, allerdings sind folgende Punkte aus fach- und rechtlicher Sicht zu berücksichtigen:</p> <p><b>Zu Festsetzungen und Hinweisen (Teil B und C)</b></p> <p>Teil B 1.5.6 Einfriedlungen: Der Abstand von Zaununterkante zum Boden muss min- destens 15 cm betragen, um die Durchgängigkeit für Kleinsäuger gewährleisten zu können (identische Forderung siehe SN UNB 11.1.24).</p> <p>Teil C 2.1 Pflanzenempfehlung: Klimafeste, trockenheits- und hitzeverträgliche Ge- hölzarten – Kleinbäume und Straßenbäume: Hier wird aus fachlicher Sicht empfoh- len diese Liste zu streichen, da diese aktuell für Stadtgebiete bzw. stadtnahe Ge- biete sinnvoll erscheint. Das Vorhaben befindet sich im Landkreis Tirschenreuth im Übergang zur freien Natur. Bitte Erläuterungen bezüglich Lebensraumfunktionen für heimische Tierarten.</p>	<p><u>Zu Festsetzungen und Hinweisen (Teil B und C):</u></p> <p>wie bereits zur frühzeitigen Beteiligung abgewogen, werden 10 cm Abstand als ausreichend erachtet. Planänderungen sind nicht veranlasst.</p> <p>Die Auflistung klimatoleranter Baumarten ist in den Hin- weisen zu finden. Die Liste versteht sich als Hinweis und nicht als Festsetzung. Im Hinblick auf den Klimawandel sind hier sehr wohl Überlegungen anzuführen, welche kli- mafeste Bepflanzungen im Siedlungsbereich, hier in ei- nem Gewerbegebiet mit viel versiegelter Fläche, betref- fen. Ein striktes Verharren auf bisher heimische Pflanzen- arten, auch im Siedlungsbereich, wird sich entsprechend dem Klimawandel als nicht zweckdienlich erweisen. Dem Grundstückseigentümer ist daher auch in Hinblick auf Un- terhaltung und Pflege eine Auswahl an Bäumen zuzuge- stehen.</p>
	<p>Gemäß Begründung mit Umweltbericht Teil D, 2. Grünordnungsplan, 2.1.3 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergibt sich nach der BayKompV ein Ausgleichs- bedarf, der auf dem Grundstück FlNr. 114 Gemarkung Schönhaid, Wiesau er- bracht wird. Hierzu sind entsprechende Festsetzungen in <b>einem externen Ausgleichs- flächenplan erforderlich</b>. (Anmerkung bereits in der SN UNB vom 11.1.24).</p>	<p>Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungs- plan handelt, der mit einem Durchführungsvertrag ein- hergeht, und hierdurch privat rechtliche Verträge mit entsprechenden Regelungen/Festsetzungen getroffen werden, wird hier von einer separaten Festsetzung im Bebauungsplan abgesehen. Die Sicherung der Aus- gleichsflächen erfolgt über einen städtebaulichen Ver- trag zwischen dem Vorhabensträger (Firma Distner) und dem Markt Wiesau und eine dingliche Sicherung im Grundbuch.</p>

Somit kommt nach § 1 a Abs. 3 BauGB die Variante in-  
frage, mit der notwendige Ausgleichsflächen auch durch  
vertragliche Vereinbarungen festgelegt werden können.

Hier darf der Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und  
Landschaft von Dezember 2021, Seite 30f, zitiert wer-  
den:

## 2. Städtebauliche Verträge

Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können gem. § 1 a  
Abs. 3 S. 4 BauGB vertragliche Vereinbarungen in einem städte-  
baulichen Vertrag im Sinne von § 11 BauGB getroffen werden.  
Die vertraglichen Vereinbarungen treten an die Stelle von Fest-  
setzungen im Bebauungsplan. Die Maßnahmen, die Gegenstand  
des Vertrags sind, können außerhalb des Geltungsbereichs des  
Bebauungsplans liegen, auch außerhalb der planenden Ge-  
meinde. [...]

Die Durchführung des Ausgleichs durch einen städtebaulichen  
Vertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde nach § 11  
Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB kommt insbesondere in Betracht,  
wenn der Ausgleich an anderer Stelle als am Eingriffsort erfol-  
gen soll. Hier kann der Vorhabenträger zur Realisierung des  
Ausgleichs verpflichtet und zusätzlich Kontrollmechanismen ver-  
ankert werden, um den Vertragsvollzug zu sichern. Nach § 11  
Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB kann die Übernahme von Kosten  
oder sonstigen Aufwendungen durch den Bauherrn vereinbart  
werden, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen ent-  
stehen oder entstanden sind [...]

## Zu Begründung mit Umweltbericht (Teil D)

2. Grünordnungsplan,  
2.1.2 Interne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: Hinsichtlich der internen Ausgleichsfläche – mesophile Hecke/Gebüsche(B1 12) 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 1.1.24). 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 eine Anrechnung u.U. möglich, wenn anstelle 10WP der Ansatz um mindestens 2 WP auf maximal 8 WP reduziert wird (verbale Begründung erforderlich).

## Zu Begründung mit Umweltbericht (Teil D):

Wie bereits in der frühzeitigen Beteiligung abgewogen, ist der Markt Wiesau und der Planverfasser auch weiterhin der Ansicht, dass auch eine 2-reihige Hecke eine entsprechende ökologische Funktion (durch Früchte, Versteckmöglichkeiten, Nistmöglichkeiten, klimausgleichende Funktion etc.) erfüllen kann. Durch die umliegende ausgeräumte Agrarlandschaft, erhalten Kleintiere, Vögel und Kriechtiere zusätzliche Strukturen/Lebensräume/Futter/Habitat entlang der großen Ackerflächen. Auch wenn sich die Flächen entlang einer Gewerbehalle befinden und hier anthropogene Einflüsse (übrigens auch durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung) auftreten werden, so ist doch anzumerken, dass durch die Pflanzung von Gehölzen mit zu erwartenden Krautaufwuchs unterhalb der Hecke, die biologische Vielfalt und Struktur erheblich gegenüber dem Ausgangszustand erhöht wird und diese Bereicherung durchaus in die Abwägung eingestellt werden kann.

Eine Alternative wäre, gänzlich im Planbereich auf solche Strukturen zu verzichten, sodass weder für Mensch die Aufenthaltsqualität (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) noch für Tiere/Pflanzen eine (ökologische) Verbesserung einstellbar wäre. Es ist dem Planverfasser und der Gemeinde sehr wohl bewusst, dass sich an den Randflächen keine seltenen Tier- oder Pflanzarten ansiedeln werden (aufgrund des Standortes auch nicht möglich) und vermehrt siedlungsgebundene/Kulturfolger Arten auftreten werden. Jedoch ist dies als Lebensraumgestaltung/-Neuschaffung sehr wohl in die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung einzustellen.

Nach Abwägung sind keine Planänderungen veranlasst.

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 Biotopewertliste, ab S. 57“ sind für den Standort Arten wie Berberis vulgaris, Prunus mahaleb, Cotoneaster integerrimus, Prunus ovalis typisch, eingestreut können in alternierenden 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.

Nach einem Vororttermin mit Frau Fuchs von der UNB und Hr. Bartsch (Planungsbüro Bartsch) als auch nach Rücksprache mit Frau Schrödel (Email und Telefon Ende März 2024) wurde von beiden Seiten Einverständnis signalisiert. Mit Frau Schrödel wurden die Pflanzliste und Maßnahme besprochen. Durch die Gehölzpflanzungen soll ein vorgeschalteter Waldmantel entstehen. Frau Schrödel hat hier ihr ok gegeben.

Die angesprochenen Abstimmungen haben stattgefunden.

Grundsätzlich unterliegt die Eingriffsregelung bei Aufstellung von Bauleitplänen der Abwägung. Die Gemeinde kann hier über Eingriff-Ausgleich entscheiden und über Maßnahmen bestimmen sofern sie den unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten ökologischen Belangen Rücksichtnahme finden.

**Beschlussvorschlag:**

Nach Abwägung sind keine Planänderungen veranlasst.

<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Tirschenreuth-Weiden i.d.Opf., Stellungnahme vom 15.05.2024</p>	<p><b><u>Bereich Landwirtschaft:</u></b> <u>Nutzung Solarenergie</u> Angesichts der zu erwartenden weiter stark steigenden Zahl von Anstiedlungswünschen 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. <u>Staubemissionen, Steinschlag durch Landwirtschaft</u> 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. Etwasige Entschädigungsansprüche können dadurch nicht geltend gemacht werden. <u>Grenzabstände (Zaun, Anpflanzung)</u> 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.</p> <p><b><u>Bereich Forsten:</u></b> 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).</p>	<p><u>Zu Landwirtschaft:</u> Kenntnisnahme  Hinweis ist bereits in der Begründung unter 3.6 enthalten.  Zaunanlagen können auf Grundstücksgrenzen errichtet werden, sofern dies nach BayBO zulässig ist.  Auf Südseite des Plangebietes besteht bereits ein Zaun, der erhalten bleibt.  Der Hinweis zu den gesetzlichen Grenzabstand bei Bepflanzungen ist in den Festsetzungen unter 1.7.1 und in der Begründung unter Kapitel 2.1.3 bereits enthalten <u>Zu Forsten:</u> Aussage, dass nicht alle Kompensationsmaßnahmen noch nicht feststehen, kann nicht nachvollzogen werden. In der Begründung sind diese gänzlich abgehandelt und beschrieben. Die Maßnahmen auf der externen Fläche wurde mit Frau Schrödel abgesprochen und abgestimmt. <b>Beschlussvorschlag:</b> Nach Abwägung sind keine Planänderungen veranlasst.</p>
--	---	---



<p>PLEdoc GmbH , Stellungnahme vom 23.05.2024</p>	<p>wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> </ul> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p><b>Achtung:</b> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
---	---	-----------------------

**Folgende Träger öffentlicher Belange gaben Ihre Stellungnahme ohne Hinweise/Einwände ab:**

- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Stellungnahme vom 16.05.2024
- Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach, E-Mail vom 16.05.2024
- Gemeinde Friedenfels, Stellungnahme vom 13.06.2024
- Bayernwerk Netz GmbH, Stellungnahme vom 14.06.2024
- Tennet TSO GmbH Bayreuth, E-Mail vom 16.05.2024
- Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanungsbehörde, 17.06.2024
- Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord, 17.06.2024

**ANLAGE:**

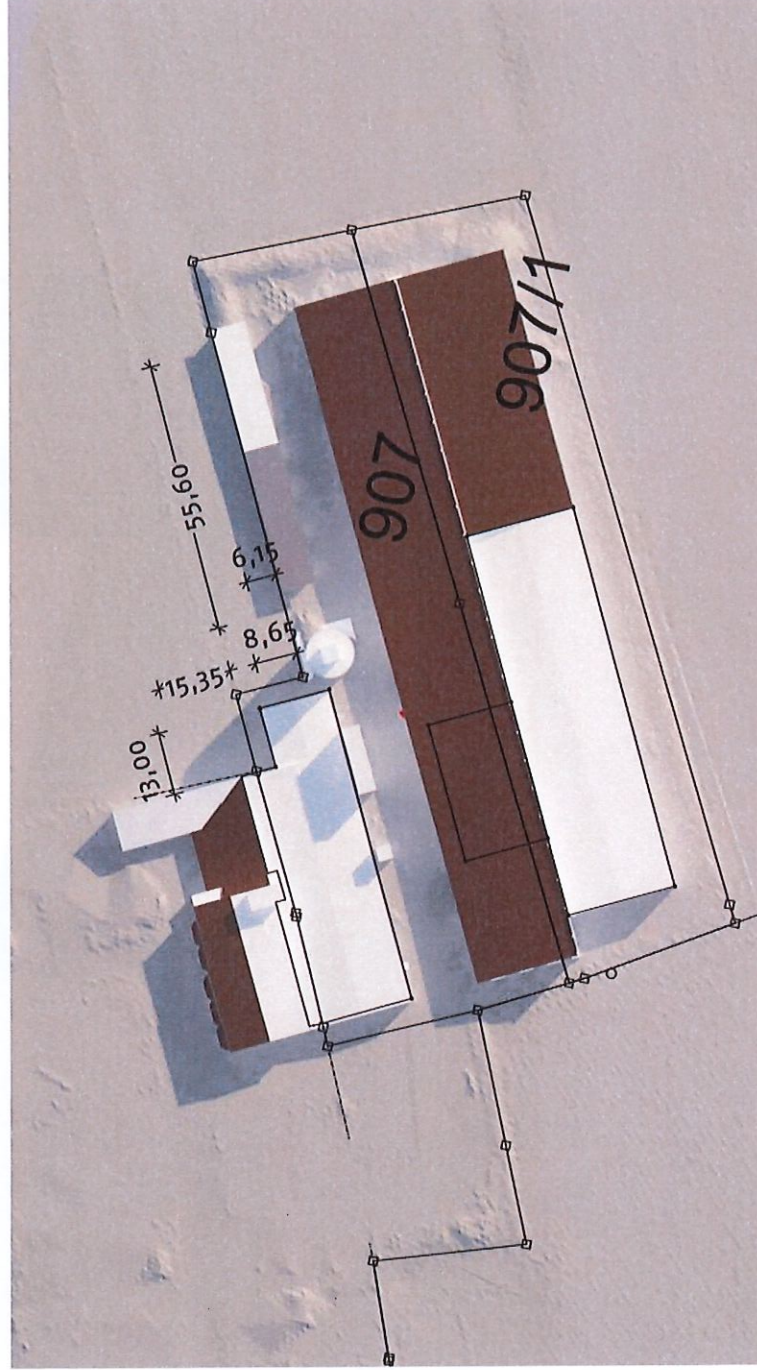
Schattenwurfstudie (wird in der Gemeinderatssitzung als Film präsentiert) - wesentliche Auszüge in 4 Bilddateien

**Der Planverfasser weist darauf hin, dass vor dem Satzungsbeschluss der Durchführungsvertrag vorliegen muss!**

# ANLAGE

2023-02 Wiesau\_Hallenbau\_Distner  
Sonnenstand\_21-03-2024\_10:00 Uhr 1:1000

- KUCHENREUTHER
- ARCHITEKTEN / STADTPLANER



2023-02 Wiesau\_Hallenanbau\_Distner  
Sonnenstand\_21-03-2024\_12:00 Uhr 1:1000

■ KUCHENREUTHER  
■ ARCHITEKTEN / STADTPLANER

