

LANDRATSAMT TIRSCHENREUTH

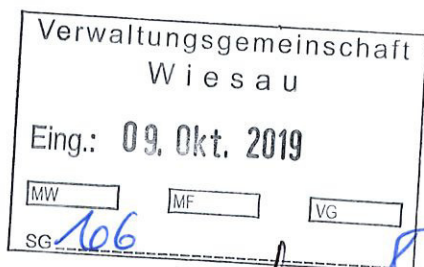
- Gesundheitsamt -



Landratsamt Tirschenreuth, Mähringer Str. 7, 95643 Tirschenreuth

Markt Wiesau
Marktplatz 1

95676 Wiesau



STAATLICHE KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE

Dienstgebäude :
Gesundheitsamt
St.-Peter-Str. 33
95643 Tirschenreuth

Telefon: 09631/7076-0
Telefax: 09631/7076-20
E-Mail: Gesundheitsamt@tirschenreuth.de
E-Mail direkt: Juergen.Lober@tirschenreuth.de

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom
106
16.08.2019

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen

Telefon
09631/7076-26

Zimmer-Nr.: 110
Sachbearbeiter
Herr Lober
Datum
07.10.2019

Bauleitplanung; Änderung des Flächennutzungsplans
Behörden- und Fachstellenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der benachbarten Gemeinden
gem. § 2 Abs. 2 BauGB

hier: Deckblattänderung Sondergebiet „Interkommunale Gewerbefläche für Logistik“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans für das „Interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet Wiesau“ haben wir bereits mit unserem Schreiben vom 27.04.2018 Stellung genommen

Die erneute Behörden- und Fachstellenbeteiligung bezieht sich auf die zu überplanende Fläche im südlichen Abschnitt

1. Trinkwasserversorgung/Wasserschutzgebiet

Die vom Wasserschutzgebiet für die Tiefbrunnen VII, VIII und IX betroffenen Flächen werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes in ein Sondergebiet nicht mehr berührt.

Das Wasserwirtschaftsamt Weiden hat mit Schreiben Nr. 1-4620-TIR/Wu-19105/2019 vom 26.09.2019 hierzu Stellung genommen. Unter Beachtung der Auflagen und Bedingungen wird auch aus gesundheitlicher und hygienischer Sicht der weiteren Bauleitplanung zugestimmt.

2. Abwasserentsorgung/Niederschlagswasser

Die anfallenden Schmutzwässer sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu entsorgen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist auf eine etwaige Beeinflussung der Trinkwasserbrunnen zu achten.

3. Emissionen/menschliche Gesundheit

Bei den weiteren Planungen sind ausreichende Maßnahmen zum Schutz der menschlichen Gesundheit zu treffen.

Das Wasserwirtschaftsamt Weiden und das Sachgebiet 23 im Hause haben einen Abdruck dieses Schreibens erhalten.

Mit freundlichen Grüßen



Jürgen Lober

Verwaltungsgemeinschaft Wiesau		
Eing.: 30. Sep. 2019		
MW	MF	VG
SG: 106		

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.: 106	Unser Az.: 22-6160 8314.11 - 217 - 2
☒ Flächennutzungsplan: Änderung	
☒ Bebauungsplan: Aufstellung für das Gebiet: „ Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Wiesau “	
☐ Vorhabenbezogener Bebauungsplan	
☐ Sonstige Satzung	
☒ Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 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
☐ werden keine Bedenken erhoben:
☒ Ziele des Regionalplans Oberpfalz-Nord, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
Das Vorhaben kann zur Verwirklichung des regionalplanerischen Ziels B IV 1.4 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 (Bedarf) oder das Anbindegebot zur Vermeidung von Zersiedlung zu beachten.

(X) Grundsätze des Regionalplans Oberpfalz-Nord als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs.1 S.1 BayLplG

Bei den Festlegungen B IV 1.11 und B IX 3.8 handelt es sich jeweils um Grundsätze. Sie waren in den Erstentwürfen der jeweiligen Regionalplanteilfortschreibungen als Ziele dargestellt, wurden jedoch im Zuge der Verfahren zu Grundsätzen abgestuft, da sie nicht die an ein Ziel zu stellende Anforderungen (sachlich und räumlich bestimmte bzw. bestimmbare, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogene Festlegung) erfüllten.

Der Begründungstext des Flächennutzungsplans ist daher in den Kapiteln 2.1.1, 2.1.3 und 3.1 entsprechend zu überarbeiten.

Neben diesen beiden Grundsätzen sind folgende weitere Grundsätze für das Vorhaben einschlägig:

- B III 3.1 und 3.2: Der Planungsbereich kommt laut Waldfunktionsplan in einem Waldbereich zu liegen, der eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild und für den lokalen Klimaschutz besitzt.

Gem. B III 3.1 soll der Wald so erhalten, gepflegt und gestaltet werden, dass er insbesondere die Aufgaben [...] als Lebensraum der heimischen Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig erfüllen kann. Gem. B III 3.2 sollen die lokal für Immissionsschutz bedeutsamen Wälder in ihrer Flächensubstanz erhalten werden.

Den Stellungnahmen und der Abstimmung mit den forstwirtschaftlichen Fachstellen soll daher eine besondere Bedeutung beigemessen werden.

- B IV 3.2: Die Voraussetzungen zur Sicherung und weiteren Entwicklung von Industrie und Gewerbe sollen vorrangig durch interkommunale Kooperationsformen geschaffen werden:

- kooperative Standortvermarktung,
- interkommunale Gewerbeflächenentwicklung,
- regionale Flächenpools

Unter Vermarktungsaspekten ermöglicht ein interkommunales Agieren aufgrund größerer finanzieller Ressourcen und des gebündelten Flächenangebots ein erheblich professionelleres und attraktiveres Gewerbeflächenmarketing als es in der Regel auf Ebene einzelner Gemeinden möglich ist. Durch interkommunale Entwicklung von Gewerbegebieten kann das Kostenrisiko zur Erschließung auf mehrere Schultern verteilt, der Wettbewerb um die Ansiedlung von Arbeitsplätzen unter Nachbarkommunen gemindert sowie die landschaftliche Zersiedlung und der Flächenverbrauch reduziert werden. Zudem können sich Gemeinden mit geringer Lagegunst an besser gelegenen Standorten beteiligen. Hierfür bieten sich in der Region beispielsweise [...] der Raum Wiesau mit dem bestehenden Güterverkehrszentrum (GVZ) [...] in Führungsvorteilsnähe zur A 93 an.

Der gemeinsamen Planung, Realisierung und Vermarktung des Gewerbe-/Industriegebietes durch alle Kommunen im Umfeld des Marktes Wiesau kommt daher eine besondere Bedeutung zu. Bisher ist vorgesehen die Zu-

sammenarbeit in Form einer einfachen Arbeitsgemeinschaft umzusetzen. Zur Verfestigung der Kooperation und zur Sicherstellung, dass die positiven Effekte tatsächlich ausgelöst werden können, sollten jedoch auch entsprechende vertragliche Fixierungen vorgenommen werden.

- B XII 4.2: Im Bereich der Entwicklungsachse (Regensburg) – Schwandorf - Weiden i.d.OPf. – Hof soll ein weiteres Anwachsen der Lärmbelastung durch geeignete Maßnahmen vermieden und bestehende Lärmbelastungen vermindert werden. Daher ist es erforderlich, dass Betriebe, Fachstellen und Kommunen durch vorausschauende Planung vorbeugend tätig werden.

Den immissionsschutzfachlichen Belangen und der Abstimmung mit den betroffenen Fachstellen soll daher im weiteren Verfahren eine besondere Bedeutung beigemessen werden.

Daneben kann das Vorhaben zur Verwirklichung der Grundsätze B IV 1.9, 1.10 und 6.1 beitragen, die in den Begründungen der Bauleitpläne aufgeführt sind.

() Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

Regensburg, 26.09.19

Ort, Datum

gez. Michael Kreißl, RR

Unterschrift, Dienstbezeichnung



Markt Wiesau
95672 Wiesau

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht

Unser Zeichen
ROP-SG24-8314.11-217-2-11

E-Mail
Patrick.Dichtler@reg-opf.bayern.de

Bearbeiter(in)
Herr Dichtler

Telefon / Telefax
(0941) 5680-1811/- 91811

Regensburg
30.09.2019

Zimmer-Nr.
D 219

Markt Wiesau, Landkreis Tirschenreuth
Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Wiesau, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
hier: landesplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrer mit Schreiben vom 16.08.2019 übermittelten Planung gibt die Regierung der Oberpfalz als höhere Landesplanungsbehörde in Abstimmung mit dem Sachgebiet 34 Städtebau folgende Stellungnahme ab:

Vorhaben

Der Markt Wiesau plant die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) zur Ausweisung eines Sondergebietes Logistik am östlichen Ortsrand. Der Änderungsbereich umfasst circa 14 ha und grenzt östlich an den vorhandenen Siedlungsbereich des Hauptortes Wiesau. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz (BAB 93) erfolgt ortsdurchfahrtsfrei über die Tonwerkstraße. Der Bahnhof Wiesau mit Containerterminal befindet sich rd. 500 Meter westlich des Planungsgebiets.

Der Planungsbereich ist überwiegend bewaldet und im wirksamen FNP des Marktes Wiesau als Fläche für Forst und Landwirtschaft dargestellt. Im Westen grenzt das geplante Sondergebiet an eine bestehende baurechtlich gesicherte GI-Fläche, im Norden befinden sich weitere Forstflächen sowie ein Weiher, im Osten grenzt ein Wasserschutzgebiet Zone III an, im Süden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen sowie daran anschließend die Staatsstraße 2169.

Die vorliegende Bauleitplanung geht auf einen mehrjährigen Planungs- und Abstimmungsprozess zur Ausweisung interkommunaler Gewerbeflächen zurück. Im Rahmen dieser Abstimmungen wurde der Standort am östlichen Siedlungsrand von Wiesau mit enger Verknüpfung zum Bahn-Containerterminal festgelegt. Obwohl ausschließlich der Markt Wiesau als Planungsträger

agiert, verfolgt die Planung einen interkommunalen Ansatz. Der Begründung zufolge beabsichtigen die zwölf Städte und Gemeinden Bärnau, Mitterteich, Waldsassen, Falkenberg, Friedenfels, Fuchsmühl, Konnersreuth, Mähring, Plößberg, Leonberg, Neualbenreuth und Wiesau die Gründung einer kommunalen Arbeitsgemeinschaft zur Erschließung des interkommunalen Gewerbegebietes mit Angliederung an eine private Umschlaganlage in Wiesau.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hat sich die Höhere Landesplanungsbehörde bereits ausführlich zur Planung (damals im Parallelverfahren) geäußert. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umfassend angepasst, unter anderem wurde der räumliche Umgriff der Planung deutlich reduziert. Darüber hinaus ist nun beabsichtigt ein Sondergebiet für gewerbliche Logistik auszuweisen.

Fachliche Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Die kommunalen Bauleitpläne sind nach den Vorgaben des Baugesetzbuches an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Bewertungsmaßstab für die vorliegende Planung sind insbesondere die nachfolgend genannten Grundsätze der Raumordnung im Landesplanungsgesetz (BayLplG), die Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP), sowie des Regionalplans der Region Oberpfalz-Nord (RP 6):

- *Durch Kooperation und Vernetzung sowie durch interkommunale Zusammenarbeit sollen innerhalb von Teilräumen sowie zwischen Teilräumen – auch grenzüberschreitend – vorhandene Standortnachteile ausgeglichen, Synergien im Hinblick auf die teilräumliche Entwicklung geschaffen und genutzt, regionale Potenziale identifiziert, genutzt und deren Vermarktung optimiert sowie die Innovationsfähigkeit erhöht werden. (LEP 1.4.4 G)*
- *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (LEP 3.1 G)*
- *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1 G)*
- *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 Z)*
- *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden. (LEP 3.3 G)*
- *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (LEP 3.3 Z)*
- *Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden. (LEP 5.4.2 G)*
- *Raumstrukturen sollen so gestaltet werden, dass die Verkehrsbelastung verringert und zusätzlicher Verkehr vermieden wird. (BayLplG Art. 6 Abs.2 Nr.3)*
- *Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft soll sichergestellt werden (BayLplG Art. 6 Abs.2 Nr.7)*
- *Der Wald soll so erhalten, gepflegt und gestaltet werden, dass er insbesondere die Aufgaben für die Rohstoffversorgung, den ökologischen Ausgleich, den Gewässer-, Klima- und Bodenschutz, die Erholung und die Aufgaben als Lebensraum der heimischen Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig erfüllen kann. (RP B III 3.1)*
- *Die regional und lokal für Klima- und Immissionsschutz bedeutsamen Wälder sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. [...] (RP B III 3.2)*
- *Die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe sind auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern. (RP B IV 1.4)*
- *Zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur und Wettbewerbsfähigkeit sind folgende teilräumliche Erfordernisse von höchster Bedeutung: [...] Stärkung und Erweiterung der Ansiedlung von Gewerbe- und Industrie- und Dienstleistungsbetrieben an den bedeutenden Verkehrsachsen durch die Entwicklung von interkommunalen Gewerbe-*

gebieten und die Berücksichtigung/Stärkung des Güterverkehrszentrums (GVZ) Wiesau [...] (RP 6 B IV 1.11)

- *Die Voraussetzungen zur Sicherung und weiteren Entwicklung von Industrie und Gewerbe sollen vorrangig durch interkommunale Kooperationsformen geschaffen werden:*
 - *kooperative Standortvermarktung,*
 - *interkommunale Gewerbeflächenentwicklung,*
 - *regionale Flächenpools*

Dabei kommt der Wiedernutzung von Brachflächen besondere Bedeutung zu. (RP 6 IV 3.2)

- *Das KLV-Terminal in Wiesau soll auf Dauer gestärkt und gesichert werden. (RP 6 B IX 3.8)*
- *Ein weiteres Anwachsen der Lärmbelastung der Bevölkerung, insbesondere im Verlauf der überregionalen Entwicklungsachsen (Regensburg) - Schwandorf - Weiden i.d.OPf. - (Hof) [...] soll durch geeignete Maßnahmen vermieden, bestehende Lärmbelastungen sollen vermindert werden. (RP 6 B XII 4.2)*

In den Planungsunterlagen wird in Kapitel 2.1 auf § 1 Abs. 4 BauGB mit der darin verankerten Anpassungspflicht von Bauleitplänen an die Ziele der Raumordnung Bezug genommen und daraus ein Planerfordernis zur Umsetzung einer konkreten Vorgabe des Regionalplanes Oberpfalz-Nord abgeleitet. Diese Folgerung ist grundsätzlich korrekt und es wird seitens der höheren Landesplanungsbehörde ausdrücklich begrüßt, wenn kommunale Planungen zur Verwirklichung der Ziele der Raumordnung beitragen.

Im vorliegenden Fall muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass es sich bei der regionalplanerischen Festlegung RP 6 B IV 1.11, auf welche im Begründungstext verwiesen wird, nicht um ein Ziel sondern einen Grundsatz handelt. Im Zuge des Verfahrens der Regionalplanteilfortschreibung erfolgte eine entsprechende Abstufung, da die an ein Ziel zu stellenden Anforderungen (sachlich und räumlich bestimmte bzw. bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogene Festlegung) nicht erfüllt werden.

Die Aussagen unter 2.1 der Begründung zum Flächennutzungsplan sind dementsprechend zu überarbeiten. In Kapitel 3 wird die Festlegung korrekt als Grundsatz wiedergegeben und abwägend aufgegriffen.

Bewertung

Raumstruktur

Die Planung kann zur Verwirklichung der landesplanerischen Ziele von gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen (LEP 1.1.1 Z), der Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums (LEP 2.2.5 G) sowie der vorrangigen Entwicklung von Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf (LEP 2.2.4 Z) beitragen. Als Mittelzentrum (gemeinsam mit Mitterteich) ist Wiesau überdies geeignet, überörtliche Arbeitsmarktfunktionen zu übernehmen.

Siedlungsstruktur

Die Planung erscheint auch grundsätzlich mit den landesplanerischen Anforderungen zur Siedlungsstruktur (LEP, Kapitel 3) vereinbar.

Der Bedarf für die Flächenneuausweisung wird ausführlich und insgesamt nachvollziehbar begründet. Eine Untersuchung des Logistik Kompetenz Zentrums Prien GmbH prognostiziert eine weitere Steigerung der Transportmengen in der Nordoberpfalz, wodurch sich auch entsprechen-

de Flächenbedarfe ergeben. Dies sei nach Angaben der Gemeinde auch durch konkrete Flächenanfragen von Produktionsbetrieben und Betrieben der gewerblichen Logistik dokumentiert. Durch die geplante Etablierung eines leistungsfähigen Logistikdienstleisters sollen zudem bei mehreren in der Region produzierenden Betrieben die Voraussetzungen für eine Auslagerung von Logistikprozessen an den neuen Standort Wiesau geschaffen werden, wodurch sich an deren Produktionsstandorten zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten im Flächenbestand eröffnen können.

Ferner versteht sich das Planungsgebiet als interkommunale Konzentrationsplanung, welche dazu dient, die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen in den beteiligten Kommunen zu vermeiden und damit zu insgesamt weniger Flächenversiegelung zu führen. (LEP 3.1 G)

Durch die beiden letztgenannten Punkte kann insofern auch dem landesplanerischen Vorrang der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z) Rechnung getragen werden. Zudem wurden im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens auf Basis plausibel definierter Standortanforderungen eine städtebauliche Standortanalyse im Landkreis Tirschenreuth sowie eine Alternativenprüfung durchgeführt, an deren Ende sich der vorliegende Standort mit einer teilweisen Flächenneuausweisung als der am besten geeignete Standort herausstellte.

Die Anforderungen des Anbindegebots (LEP 3.3 Z) zur Vermeidung von Zersiedelung werden vom Standort erfüllt, da das Plangebiet an ein bereits rechtskräftig mit einem Bebauungsplan überplantes Industriegebiet (GI) anschließt.

Interkommunale Kooperation

Der vorliegende interkommunale Planungsansatz wird aus landesplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt (vgl. LEP 1.4.4 G) und wurde von Beginn des Planungsprozesses an unterstützt.

In diesem Zusammenhang wird möglichst bald eine vertragliche Verfestigung der Zusammenarbeit zwischen den bisher an den Vorbereitungen des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes Wiesau beteiligten Kommunen empfohlen.

Mittel- und langfristig sind aus landes- und regionalplanerischer Sicht auch weitergehende interkommunale Kooperationsformen wie z.B. eine gemeinsame Gewerbeflächenvermarktung oder ein regionaler Gewerbeflächenpool überlegenswert. (vgl. auch RP 6 B IV 3.2 G)

Forstwirtschaft / Wald

Im Zusammenhang mit den o.g. LEP- und Regionalplan-Vorgaben (LEP 5.4.2 G und RP 6 B III 3.1) ist auf den Waldfunktionsplan der Region Oberpfalz-Nord (WFP 6) zu verweisen, nach welchem das betroffene Waldgebiet eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild und den lokalen Klimaschutz aufweist.

Den Stellungnahmen und der Abstimmung mit den forstwirtschaftlichen Fachstellen kommt daher besondere Bedeutung zu.

Verkehr und Immissionsschutz

Eine zusätzliche Verkehrsbelastung der z. T. sehr engen und für Containertransporter nicht ausgelegten Ortsdurchfahrtsstraßen und eine damit einhergehende Beeinträchtigung der Entwick-

lung der Ortszentren und der Wohnqualität soll vermieden werden. (vgl. BayLplG Abs.2 Nr. 3 und Nr. 7)

Daher sollten Maßnahmen zur Verkehrslenkung, die eine Vermeidung der Ortsdurchfahrtsstraßen sicherstellen, rechtlich geregelt werden, z. B. durch Vereinbarungen mit dem privaten Unternehmen vor Inkraftsetzen des Bauleitplanes.

Hinweis

Aus Gründen der Rechtssicherheit wird zudem im Hinblick auf die nachfolgende Aufstellung eines Bebauungsplans empfohlen, einer an diesem verkehrsgünstigen Standort nicht ausgeschlossen Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration i.S. des LEP-Zieles 5.3.1 vorzubeugen, sofern eine Öffnung des SO für eine Einzelhandelsnutzung angedacht ist.

Verwiesen wird auf das Urteil des VGH München (15 N 15.1201 vom 14.12.2016), in welchem klargestellt wird, dass Gemeinden entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB bei der Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten planerische Vorsorge zu treffen haben, dass in diesen Gebieten keine landesplanerisch unzulässige Einzelhandelsagglomeration entsteht.

In Konsequenz dessen erscheint für das Sondergebiet bei derzeitiger Sach- und Rechtslage ein Einzelhandelsausschluss oder hilfsweise zumindest eine Begrenzung von Zahl und Größe möglicher Einzelhandelsbetriebe auf Ebene des Bebauungsplanes erforderlich.

Fazit

Insgesamt erscheint die vorgelegte Planung mit den fachlichen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung vereinbar. Der interkommunale Planungsansatz wird begrüßt und sollte weiterentwickelt werden.

Die Begründungstexte sind aufgrund der o.g. Abstufung der regionalplanerischen Festlegung RP 6 B IV 1.11 zu einem Grundsatz anzupassen.

Zur Vorbeugung einer möglichen Einzelhandelsagglomeration wird ein Einzelhandelsausschluss für notwendig erachtet.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Michael Kreißl

LANDRATSAMT TIRSCHENREUTH

- Bauverwaltung -



Landratsamt Tirschenreuth, Mähringer Str. 7, 95643 Tirschenreuth

Markt Wiesau
Postfach 1165
95672 Wiesau



STAATLICHE KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE

Dienstgebäude II
Johannisstr. 6
95643 Tirschenreuth

Telefon: 09631 / 88-0
Telefax: 09631 / 88-302
heinz.hofmann@tirschenreuth.de

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom
106
16.08.2019

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen
610/13-Sg. 17-Ho

Telefon
09631/88-
267

Zimmer-Nr. 408
Sachbearbeiter
Herr Hofmann

Datum
30.09.2019

Bauleitplanung; Änderung des Flächennutzungsplans; Behörden- und Fachstellenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o.g. Bauleitplanung ergeht folgende Stellungnahme:

1. Bekanntmachung der Auslegung

In der amtlichen Bekanntmachung vom 16.08.2019 wird der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans nur durch einen zeichnerischen Planausschnitt gekennzeichnet.

In der Bekanntmachung ist der von der Änderung des Flächennutzungsplans betroffene Planbereich in einer Weise zu bezeichnen, die es Außenstehenden möglich macht, zu erkennen, für welchen räumlichen Bereich der Bauleitplan geändert werden soll.

Maßgebend ist daher, ob ein ausreichender „Anstoß“ für die von der Planung Betroffenen durch die Bekanntmachung erreicht wird, so dass sie ihrerseits Anlass haben, sich über die möglicherweise noch offenen Fragen, vor allem, ob ihr Grundstück tatsächlich im Plangebiet liegt, sowie über sonstige Einzelheiten, z.B. über Auswirkungen auf Nachbargrundstücke, die nicht im Plangebiet liegen, zu erkundigen (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zum BauGB, RdNr. 48).

Es erscheint daher zweifelhaft, ob mit dem in der Bekanntmachung vom 16.08.2019 dargestellten zeichnerischen Planausschnitt der räumliche Umfang des von der Änderung des Flächennutzungsplans betroffenen Bereich in einer Weise dargestellt wird, die zweifelsfrei die Lage und Abgrenzung des Plangebietes erkennen lässt, so dass dadurch die „Anstoßfunktion“ der Bekanntmachung nur unzureichend erfüllt wird.

2. Darstellung der Gebietsart

Mit der Darstellung „Sondergebiet – Interkommunale Gewerbefläche für Logistik“ erfolgt mit der Änderung des Flächennutzungsplans eine Fokussierung auf Logistikbetriebe, wodurch eine einseitige Nutzungsstruktur vermittelt wird und sich insbesondere auch bei zukünftigen Bebauungsplanaufstellungsverfahren eine Einschränkung der Festsetzungsmöglichkeiten ergibt.

Nach § 11 Absatz 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Nach der Rechtsprechung des BayVGh (Urteil vom 28.10.2014, Az.: 9 N 14.2326) besteht ein wesentlicher Unterschied, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der Gebietstypen nach den §§ 2 bis 10 BauNVO zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt. Entscheidendes Kriterium dafür, ob sich das festgesetzte Sondergebiet wesentlich von einem Baugebietstyp im Sinne der §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet, ist die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets. Zu vergleichen sind die konkreten Festsetzungen des Sondergebiets mit der jeweiligen „abstrakten“ allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietstyps. Können die mit der Planung verbundenen Zielsetzungen mit der allgemeinen Zweckbestimmung der anderen Baugebiete nicht zur Deckung gebracht werden und unterscheiden sie sich von ihnen wesentlich, ist den Erfordernissen des § 11 Abs. 1 Satz 1 BauNVO damit entsprochen.

Dagegen scheidet die Festsetzung eines Sondergebiets aus, wenn die planerische Zielsetzung der Gemeinde durch Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 10 BauNVO in Kombination mit den Gestaltungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO verwirklicht werden kann, die insoweit begrenzt sind, als die festgesetzte allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietstypus gewahrt bleiben muss.

Nach der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt durch diese Bauleitplanung „eine im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit erforderliche Konkretisierung mit räumlicher Abgrenzung des Ziels, ein interkommunales Gewerbegebiet als Sondergebiet zur Stärkung des Güterverkehrszentrums in Wiesau zu entwickeln.“

Dieses Ziel kann ebenso durch Darstellung eines Industriegebiets gemäß § 9 BauNVO (ggf. mit Nutzungsbeschränkung), wo auch großflächige Industrie- und Logistikbetriebe rechtlich zulässig sind, verwirklicht werden.

Wir empfehlen daher die Darstellung als Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung, wodurch zukünftig auch die Möglichkeit zur Ansiedlung sonstiger Gewerbe- und Industriebetriebe offenbliebe.

Mit freundlichen Grüßen



Hofmann



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

Markt Wiesau
Marktplatz 1
95676 Wiesau

Verwaltungsgemeinschaft W i e s a u		
Eing.: 26. Sep. 2019		
MW	MF	VG
SG 106		

Ihre Nachricht
16.08.2019
106

Unser Zeichen
1-4620-TIR/Wu-19105/2019

Bearbeitung
Kristina Marshall
+49 (961) 304-491

Datum
26.09.2019

Bauleitplanung; Änderung des Flächennutzungsplans
Behörden- und Fachstellenbeteiligung gern. § 4 Abs. 2 BauGB und der benachbar-
ten Gemeinden gern. § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 16.08.2019 haben Sie uns den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 23.05.2019 übermittelt.

Gegenüber dem Vorentwurf der Deckblattänderungen beschränkt sich nun die zu überplanende Fläche auf den südlichen Abschnitt.

Weite Bereiche im Norden u.a. auch die vom Wasserschutzgebiet tangierten Bereiche, die vormals überplant worden wären, wurden von der Änderung des Flächennutzungsplans in ein Sondergebiet jetzt ausgespart.

Als Unterlage lag der übermittelten „Begründung mit Umweltbericht“ vom 23.05.2019 ein „Vorabzug“ eines hydrogeologischen Berichts, erstellt durch das Büro IFB Eigenschenk GmbH, mit Datum 29.07.2019 bei.

Gemäß vorliegender „Begründung mit Umweltbericht“, siehe Seite 42ff bzw. Nr. 5.5.4, steht Grundwasser flurnah an. Teilweise sei gespanntes Grundwasser ange-
troffen worden.

Der Städteplaner (Büro Bartsch) folgert, dass unüberwindbare Hürden auch im Hinblick auf die Wirksamkeit des bestehenden Trinkwasserschutzgebietes, die die Realisierung der Bauleitplanung gefährden, nicht bestehen.

Folgendes kann Ihnen das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu der nun vorliegenden



Planung mitteilen:

Die unter der Nr. 5.5.4 der „Begründung mit Umweltbericht“ benannten Möglichkeiten zur Festsetzung von Anforderungen auf Bebauungsplanebene sind auszuschöpfen.

Durch ein hydrogeologisch fachkundiges und mit der Ausweisung von Wasserschutzgebieten vertrautes Büro sind entsprechende Anforderungen zum Schutz des örtlich anzutreffenden sowie des vom Markt Wiesau für Trinkwasserzwecke genutzten Grundwassers vorzuschlagen und dann im Bebauungsplan für verbindlich zu erklären.

Durch dieses Büro sind insbesondere Anforderung z.B. bzgl. Abgrabungen, Bohrungen, Grundwasseraufschlüsse/Brunnen, Gründungsarbeiten und Entwässerungseinrichtungen zu definieren. Ein mögliches Risiko eines hydraulischen Grundbruchs ist hier zu berücksichtigen.

Die Erkenntnisse aus den auf dem Gebiet durchgeführten Baugrunderkundungen (das Landratsamt Tirschenreuth hat mit E-Mail vom 12.06.2019 einer Bohranzeige des Büro IFB zugestimmt) sind einfließen zu lassen.

Fazit:

Ein Vorantreiben der Bauleitplanung (bzw. im vorliegenden Fall eine Änderung des Flächennutzungsplanes) ist unter Beachtung o.g. Punkte aus der Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Weiden vertretbar.

Ansonsten verweisen wir auf unser Schreiben vom 25.04.2018, Az. 1-4620-TIR/Wu-7151/2018.

Das Landratsamt Tirschenreuth (SG 23 - Hr. Engl, Hr. Spachholz, Fr. Göhl, Fr. Üblacker; Abt. 6 - Hr. Lober) erhält das Schreiben ebenso, mit der Bitte um Kenntnisnahme. Das Schreiben wird ausschließlich elektronisch übermittelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Kristina Marshall
Leitung Landkreisabteilung Tirschenreuth



ALE Oberpfalz • Postfach 11 89 • 95633 Tirschenreuth

Markt Wiesau
Marktplatz 1
95676 Wiesau

Verwaltungsgemeinschaft W i e s a u		
Eing.: 29. Aug. 2019		
MW	MF	VG
SG 106		

Name
Conny Franz

Telefon
09631 7920-501

Telefax
09631 7920-601

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
106

Unser Zeichen
A/B-V 7512.7

Tirschenreuth
28.08.2019

**Bauleitplanung; Änderung des Flächennutzungsplans
Behörden- und Fachstellenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der
benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im betroffenen Bereich ist derzeit weder ein Verfahren der Ländlichen Entwicklung angeordnet noch ist in absehbarer Zeit die Durchführung eines solchen beabsichtigt.

Von Seiten des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberpfalz bestehen keine Bedenken und Einwendungen gegen die Planungen.

Mit freundlichen Grüßen

Conny Franz



LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt · 86177 Augsburg

Markt Wiesau
Postfach 1165
95672 Wiesau

– Versand per E-Mail –

Ihre Nachricht
106
16.08.2019

Unser Zeichen
11-8681.1-75375/2019

Bearbeitung
Hans Scherm
Hans.Scherm@lfu.bayern.de
Tel. +49 (821) 9071-5021

Datum
03.09.2019

**Bauleitplanung Markt Wiesau
Änderung des Flächennutzungsplans
Behörden- und Fachstellenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 16.08.2019 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o. g. Planänderung:

Rohstoffgeologie

Belange der Rohstoffgeologie sind durch die geplante Maßnahme nicht unmittelbar betroffen. Vor der Ausweisung externer Ausgleichsflächen bzw. Kompensationsmaßnahmen (im weiteren Verfahrensverlauf - Ausgleichsbedarf lt. FNP ca. 18 - 22 ha) ist die Rohstoffgeologie erneut zu beteiligen, um potenzielle Konflikte frühzeitig zu vermeiden.

Bei weiteren Fragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Georg Büttner (Referat 105, Tel. 09281 1800-4751).

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Hans Scherm

Hauptsitz LfU
Bürgermeister-Ulrich-Str. 160
86179 Augsburg

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

Dienststelle Hof
Hans-Högn-Str. 12
95030 Hof

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

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



75375/2019

Leugas, 29.09.2019

Marktgemeinde Wiesau
Marktplatz 1

95676 Wiesau

Verwaltungsgemeinschaft Wiesau		
Eing.: 30. Sep. 2019		
MW	MF	VG
SG 106		

Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes für das interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet in Wiesau

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dutz,

das geplante interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet grenzt direkt an die naheliegende Ortschaft Leugas an. Wir Bürger von Leugas sind als Anwohner und Grundstücksanlieger direkt betroffen. Entsprechend möchten wir mit dieser Stellungnahme unsere Bedenken äußern.

Mit Abholzung des Waldes fällt der Lärmschutz, sowohl für die bereits bestehende Lärmbelästigung, ausgehend von den Aktivitäten am Bahnhofsgelände, als auch für neue Lärmverursachung durch das geplante Industriegebiet vollkommen weg. Deshalb fordern wir einen Bewuchsstreifen von 30 m Breite entlang an der südlichen und östlichen Seite. Dieser vorhandene Bewuchs sollte stehen bleiben und noch dichter bepflanzt werden, damit er seinen Zweck als Lärm- und Sichtschutz erfüllt.

WWS

Bereits jetzt sind wir in Leugas von Starkregenereignissen übermäßig betroffen. Es muss sichergestellt werden, dass nicht zusätzliches Oberflächenwasser aus dem neuen Industriegebiet die Hochwassersituation in Leugas verschärft. Entsprechend fordern wir, dass das Oberflächenwasser hauptsächlich Richtung Wiesau abzuleiten ist. Sollte dies wegen der Geländeneigung nicht vollständig möglich sein, muss mittels eines Dammes entlang des Gestaudachweges, das Oberflächenwasser zurückgehalten werden. Diese bauliche Maßnahme muss das Regenwasser eines Platzregens mit 40 mm / m² zurückhalten können. Weiterhin darf das Wasser nur mit einem maximalen Rohrdurchmesser von 20 cm in den Wiesaubach abgeleitet werden. Umgekehrt soll dieses Wasser komplett abgeleitet und nicht permanent aufgestaut werden. Dadurch kann die Bepflanzung bedenkenlos weiterwachsen und würde nicht durch stehendes Wasser absterben. Man könnte über Besitz und Bewirtschaftung des Schutzstreifens durch die Leugasser nachdenken. Die Grenze zum Wasserschutzgebiet liegt eh in diesem Streifen, welches nicht berührt werden darf.

Die Zufahrt zu diesem neuen Gewerbegebiet soll ausschließlich aus Richtung Wiesau erfolgen, da die Flurbereinigungswege mit 5 t Tafeln gesperrt sind. Weiterhin soll auf dem Gewerbegebiet kein Verkehr, bzw. kein Be- und Entladen von LKWs zwischen der neuen Bebauung (den neuen Hallen) und der Ortschaft Leugas ermöglicht werden um zusätzliche Lärmquellen zu vermeiden.

Des Weiteren soll der Verlust des Jagdrevieres ausgeglichen werden. Die geplanten 10 ha zu rohdendem Staatswald könnte gut mit der durch die A93 abgetrennten Restfläche Staatswald am Schmierofer (ca. 15 ha) ersetzt werden.