

# LANDRATSAMT TIRSCHENREUTH

- Untere Immissionsschutzbehörde -



Landratsamt Tirschenreuth, Mähringer Straße 7, 95643 Tirschenreuth

Markt  
Wiesau  
Marktplatz 1  
  
95676 Wiesau

Verwaltungsgemeinschaft  
Wiesau  
Eing.: 02. Mai 2018  
MW MF VG  
SG 106

## STAATLICHE KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE

### Untere Immissionsschutzbehörde:

Dienstgebäude II  
Zimmer-Nr.: 411  
Johannisstraße 6  
95643 Tirschenreuth

Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht vom  
106  
29.03.2018

Bitte bei Antwort angeben  
Unser Zeichen  
1710/05-23-Gä

Sachbearbeiter  
Name / E-Mail  
Herr Gärtner  
oswald.gaertner@tirschenreuth.de

Telefon / Telefax  
09631/88-  
390 / 5390

Datum  
27.04.2018

**Vollzug des BauGB, BImSchG;  
Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Wiesau und  
Aufstellung des Bebauungsplans „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet  
Wiesau“;  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;  
Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde (UIB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Markt Wiesau beabsichtigt, am östlichen Ortsrand der Gemeinde ein „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Wiesau“ auszuweisen, wofür ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Damit einhergehend ist eine (notwendige) Änderung des Flächennutzungsplans, wobei diese beiden bauleitplanerischen Vorhaben im Parallelverfahren betrieben werden. Nachdem hier die jeweiligen Planungsflächen nicht kongruent sind – die Bebauungsplanfläche umfasst lediglich den östlichen Teil des von der Änderung des Flächennutzungsplans insgesamt betroffenen Gebiets – wird seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde (UIB) im Rahmen dieser immissionsschutzfachlichen Stellungnahme auch getrennt auf die beiden Vorhaben eingegangen. Für eine einfachere bzw. eindeutige Identifizierung der verschiedenen Bereiche der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung werden außerdem die beiden Teilflächen A und B eingeführt:

- Teilfläche A: Bereich zwischen dem Bahngelände im Westen und dem östlich anschließenden Bebauungsplangebiet
- Teilfläche B: Bebauungsplangebiet.

Postanschrift:  
Postfach 1249  
95634 Tirschenreuth

Besuchszelten:  
Mo - Fr 8 - 12 Uhr  
Do 14 - 16 Uhr  
und nach Vereinbarung

Bankverbindungen:  
Sparkasse Oberpfalz Nord  
Postbank Nürnberg  
Volksbank Raiffeisenbank Nordoberpfalz eG  
Raiffeisenbank Oberpfalz NordWest eG

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

## 1. Änderung des Flächennutzungsplans

Neben der erforderlichen Umplanung (geänderte Nutzungsart) der Flächen für das neue Bebauungsplangebiet (*Teilfläche B*, s.o.) sollen auch die unmittelbar östlich an die Bahnanlagen anschließenden, im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits erfassten Flächen (*Teilfläche A*) mit überplant werden, um in diesem Bereich ein zusammenhängendes, insbesondere auch verkehrstechnisch in sich geschlossenes Gebiet mit gewerblicher Ausprägung zu schaffen.

Seitens der UIB kann die vom Markt Wiesau beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung mit den bisher eingereichten Unterlagen nicht beurteilt werden. Auf alle Fälle erforderlich ist aber ein qualifiziertes<sup>1</sup> Schallschutzgutachten, das den gesamten Komplex „gewerbliche und industrielle Nutzungen östlich der Bahnlinie Regensburg – Hof“ mit allen in den Teilflächen A und B vorhandenen und geplanten Emittenten / Schallquellen – dazu zählt auch der Fahrverkehr – und allen maßgeblichen Immittenten innerhalb und außerhalb der Planungsfläche untersucht. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang auch, dass sich in der *Teilfläche A* noch große unbebaute Flächen befinden, die im Entwurf des geänderten Flächennutzungsplans aber bereits als gewerbliche Flächen („G“) dargestellt sind und ggf. entsprechend für eine Bebauung genutzt werden sollen bzw. können.

Aus beurteilungstechnischen Gründen sollte das erforderliche Gutachten allerdings in Einheit mit der Aufstellung des oben zitierten Bebauungsplans erstellt werden. Auf dessen Ebene wird (zwar) „detailscharf“ geprüft, doch können die Ergebnisse auf die Flächennutzungsplanänderung übertragen werden (Vermeidung einer Doppelbegutachtung).

Ein Problempunkt aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird hier sicher sein, dass sich im Bestand östlich der Bahnlinie (*Teilfläche A*) in der Vergangenheit planungsrechtlich ungesteuert ein Konglomerat aus unterschiedlichen, teils einander unverträglichen Nutzungen entwickelt hat. So finden sich dort sowohl gewerbliche Nutzungen unterschiedlicher Störgrade entsprechend den Definitionen der §§ 6, 8 und 9 BauNVO als auch „reine“ Wohnnutzungen ohne einen gewerblichen Bezug. Außerdem treten mit der Planung des neuen Baugebiets auf der *Teilfläche B* in Zukunft weitere Emittenten auf, die zu zusätzlichen Immissionen an diesen bestehenden Wohnnutzungen führen. Insgesamt stellt sich dann die Frage nach deren Schutzwürdigkeit, die z.B. beim Thema Schallschutz mit den für sie anzusetzenden zulässigen Geräuschimmissionswerten – faktisch sind das die Immissionsrichtwerte der TA Lärm<sup>2</sup> – zu verknüpfen ist. Grundsätzlich darf für eine vorhandene, schutzwürdige Nutzung keine durch eine Bauleitplanung ausgelöste Verschlechterung eintreten.

### Hinweis

Im baurechtlichen Genehmigungsverfahren B-2004-264-4 für den Werksneubau der *Wiesauplast Kunststoff- und Formenbau GmbH & Co. KG* auf der Flur Nr. 947/4 erfolgte durch das Kreisbauamt eine Gebietseinstufung für den nördlich gelegenen Immissionsort „Am Gstaudach 6“ auf der Flur Nr. 968, nach der für dieses Wohnhaus die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet anzusetzen waren.

<sup>1</sup> Regelmäßig als qualifiziert gelten Stellen bzw. Sachverständige, die von den zuständigen Behörden nach § 29b Bundes-Immissionsschutzgesetz bekannt gegeben sind.

<sup>2</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (*Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm*) vom 26.08.1998

## **2. Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Wiesau“**

Das geplante Baugebiet (*Teilfläche B*) besitzt mit einer Fläche von ca. 24 Hektar eine erhebliche Größe und damit entsprechend ein mögliches großes Emissionspotential hinsichtlich des Schallschutzes und der Luftreinhaltung. Bereits im jetzigen Planungsstadium ist bekannt, dass sich in seinem südlichen Teil ein größeres Logistikunternehmen ansiedeln will. Daraus ist direkt erkennbar, dass die Planungsfläche ein erhebliches Störpotential vor allem den Schallschutz betreffend besitzen wird, wobei bei dieser Einschätzung von einem LKW-Fahrverkehr auch zur Nachtzeit ausgegangen wird. Im Bebauungsplanentwurf wird dem Störgrad dieses Betriebs dadurch Rechnung getragen, dass der überwiegende Teil des neuen Baugebiets als Industriegebiet (GI) im Sinne des § 9 BauNVO ausgewiesen werden soll.

Wie beim Punkt Flächennutzungsplanänderung ist der UIB eine abschließende immissionschutzfachliche Bewertung des Vorhabens insbesondere auch aus der Sicht des Schallschutzes erst möglich, wenn beurteilungsfähige Unterlagen vorhanden sind. Angaben zum Beurteilungsumfang des notwendigen Schallschutzgutachtens finden sich in den oben stehenden Ausführungen zur Änderung des Flächennutzungsplans. Die beauftragte Gutachterstelle sollte außerdem auch die Festlegung der maßgeblichen Immissionsorte und die ihnen zuzuweisenden zulässigen Immissionswerte in Absprache mit der UIB treffen.

## **3. Inhalt des Umweltberichts**

Im Umweltbericht soll auf die maßgeblichen immissionsschutzfachlichen Belange eingegangen werden. Das sind hier in jedem Fall der Schallschutz und die Luftreinhaltung, wobei die Planungsflächen in erster Linie jeweils als Emittenten auftreten, also auf die umgebenden Bebauungen einwirken. Darzustellen ist aber auch die Immissionssituation der in der *Teilfläche A* gelegenen bestehenden schutzwürdigen (Wohn)Nutzungen. Damit werden insbesondere die wesentlichen Ergebnisse des notwendigen Schallschutzgutachtens in den Umweltbericht Eingang finden.

Hinsichtlich der Immissionsschutzfunktion der in der *Teilfläche B* befindlichen und wie geplant zur Rodung anstehenden Waldfläche „Gestaudach“ sei Folgendes angemerkt:

Wie in den Unterlagen bereits richtig dargestellt ist, hat diese Waldfläche keine speziell auf den Kernort Wiesau ausgerichtete Schutzfunktion. Schutzobjekt ist hier wegen der räumlichen Orientierung der vorhandenen Emittenten neben den östlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen auch noch der Ortsteil *Leugas* südöstlich der Waldfläche.

Wälder sind grundsätzlich effektive Luftschadstoffsenken, wobei hier seitens der UIB keine fachliche Beurteilung der Qualität der Schutzwirkung abgegeben werden kann. Im Hinblick auf die im Osten von Wiesau bisher angesiedelten Gewerbebetriebe kann jedoch die Aussage getroffen werden, dass aus der Sicht der Luftreinhaltung keine relevanten Emittenten wie Kraftwerks- und Chemieanlagen vorhanden sind. Höherwertiger wird von hiesiger Seite die Schutzfunktion des Waldes für das Schutzgut Wasser gesehen, doch ist dieser Punkt kein immissionsschutzfachlicher Belang.

Mit freundlichen Grüßen

Oswald Gärtner

# LANDRATSAMT TIRSCHENREUTH

- Gesundheitsamt -



## STAATLICHE KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE

Landratsamt Tirschenreuth, Mähringer Str. 7, 95643 Tirschenreuth

Markt Wiesau  
Marktplatz 1  
95676 Wiesau



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

Telefon: 09631/7076-0  
Telefax: 09631/7076-20  
E-Mail: [Gesundheitsamt@tirschenreuth.de](mailto:Gesundheitsamt@tirschenreuth.de)  
E-Mail direkt: [Juergen.Lober@tirschenreuth.de](mailto:Juergen.Lober@tirschenreuth.de)

Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht vom  
106  
29.03.2018

Bitte bei Antwort angeben  
Unser Zeichen

Telefon  
09631/7076-26

Zimmer-Nr.: 110  
Sachbearbeiter  
Herr Lober

Datum  
27.04.2018

Bauleitplanung; Änderung des Flächennutzungsplans  
Aufstellungsbeschluss;  
Aufstellung Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Wiesau“  
Aufstellungsbeschluss;  
Frühzeitige Behörden- und Fachstellenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans für das „Interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet Wiesau“ nehmen wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

### 1. Trinkwasserversorgung/Wasserschutzgebiet

Durch die Ausweisung des Baugebietes ist der Tiefbrunnen 9 betroffen. Das geplante Gewerbegebiet überschneidet sich mit der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes, so dass eine Ausnahmegenehmigung von der Schutzgebietsverordnung erforderlich ist.

Das Wasserwirtschaftsamt Weiden hat mit Schreiben vom 25.04.2018 hierzu bereits Stellung genommen. Auch aus gesundheitlicher und hygienischer Sicht ist die Beauftragung eines fachkundigen hydrogeologischen Büros mit der Überprüfung des Schutzgebietes sinnvoll, um mögliche Risiken im Vorfeld ausschließen zu können.

Ein Fachstellengespräch wäre auch aus unserer Sicht zweckmäßig.

### 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.

Postanschrift:  
Postfach 1249  
95636 Tirschenreuth

Besuchszelten:  
Mo-Fr 8-12 Uhr  
Do 14-16 Uhr  
und nach Vereinbarung

Bankverbindung:  
Sparkasse Oberpfalz Nord  
BLZ: 753 500 00  
Kto.-Nr.: 100 230

### 3. Emissionen/menschliche Gesundheit

Bei den Planungen sind ausreichende Maßnahmen zum Schutz der menschlichen Gesundheit zu treffen. Wir verweisen auf die Stellungnahme des Sachgebiets 23 im Hause.

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

Mit freundlichen Grüßen



Jürgen Lober



Markt Wiesau  
95672 Wiesau

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht  
106

Unser Zeichen  
ROP-SG24-8314.11-217-2-6

Bearbeiter(in)  
Herr Birnbaum

Regensburg  
08.05.2018

E-Mail  
Michael.Birnbaum@reg-opf.bayern.de

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

Zimmer-Nr.  
D 219

### **Vollzug des BauGB**

**Markt Wiesau, Landkreis Tirschenreuth**

**Aufstellung Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Wiesau“ mit  
gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Wiesau  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

hier: landesplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrer mit Schreiben vom 29.03.2018 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 Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes am östlichen Ortsrand. Gleichzeitig erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP), welche neben den neuen Flächen auch bereits gewerblich-industriell geprägte, im gültigen FNP dargestellte Bestandsflächen bis hin zu den Bahngleisen umfasst. Der Flächenumfang der FNP-Änderung beträgt rd. 56 Hektar (ha), der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst rd. 31 ha (davon 24 ha GE/GI-Flächen).

Das neu geplante Gewerbe- und Industriegebiet grenzt östlich an den vorhandenen Siedlungsbereich des Hauptortes Wiesau an und ist über die Tonwerkstraße an das überörtliche Straßennetz sowie ortsdurchfahrtsfrei an die Autobahn BAB 93 angebunden. Der Bahnhof Wiesau mit Containerterminal befindet sich rd. 500 Meter östlich des Planungsgebiets.

Der Planungsbereich ist überwiegend bewaldet und wird forstwirtschaftlich genutzt. Im Nordwesten befindet sich ein Weiher, im Nordosten überlagert die Planung einen Teilbereich

eines Wasserschutzgebietes. Im Südwesten wird auch eine landwirtschaftliche Nutzfläche überplant.

Dem Bauleitplanverfahren geht ein mehrjähriger Planungs- und Abstimmungsprozess voraus, in dessen Verlauf sich auch der Standort von einem nicht-angebundenen Waldbereich an der Autobahnanschlussstelle Wiesau hin zum jetzigen Standort am östlichen Siedlungsrand von Wiesau mit enger Verknüpfung zum Bahn-Containerterminal hin verändert hat.

Wenn auch derzeit ausschließlich der Markt Wiesau als Planungsträger agiert, liegt der Planung von Beginn an ein interkommunaler Ansatz zahlreicher Kommunen im mittleren und östlichen Landkreis Tirschenreuth zugrunde. Den Verfahrensunterlagen zufolge ist die Bildung einer kommunalen Arbeitsgemeinschaft mit insgesamt 12 Kommunen geplant.

### **Fachliche Vorgaben der Landes- und Regionalplanung**

In den Begründungstexten sind die für die vorliegende Planung einschlägigen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Oberpfalz-Nord (RP 6) weitgehend erfasst. Insofern kann auf eine Wiederholung verzichtet werden, jedoch sind folgende Hinweise und Ergänzungen veranlasst:

In den Planungsunterlagen wird 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 das regionalplanerische Erfordernis RP 6 B IV 1.11, auf welches im Begründungstext mehrfach verwiesen wird, im Zuge des Verfahrens der Regionalplanteilfortschreibung zu einem Grundsatz abgestuft wurde, da es nicht die an ein Ziel zu stellenden Anforderungen (sachlich und räumlich bestimmte bzw. bestimmbare, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogene Festlegung) erfüllt.

Insofern sind die Begründungen der Bauleitpläne – insbesondere die Aussagen zu möglichen Abwägungsprozessen mit Belangen des Waldes (S. 17 und 21) – entsprechend zu überarbeiten.

Darüber hinaus sind folgende landes- und regionalplanerische Vorgaben für die vorliegende Planung von Belang:

- 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 erhöhtwerden. (LEP 1.4.4 G)

- Die Voraussetzungen zur Sicherung und weiteren Entwicklung von Industrie und Gewerbe sollen vorrangig durch interkommunale Kooperationsformen geschaffen werden:
  - kooperative Standortvermarktung,
  - interkommunale Gewerbeflächenentwicklung,
  - regionale Flächenpools. (RP 6 B IV 3.2 G)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 Z)
- Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden. (LEP 5.4.2 G)
- Der Wald soll so erhalten, gepflegt und gestaltet werden, dass er insbesondere die Aufgaben für (...) den ökologischen Ausgleich, den Gewässer-, Klima- und Bodenschutz, die Erholung und die Aufgaben als Lebensraum der heimischen Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig erfüllen kann. (RP 6 B III 3.1)
- Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann. (LEP 7.2.1 G)
- Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen. (LEP 7.2.2 G)

## **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. Durch die beabsichtigte logistikorientierte Entwicklung des Gebietes werden die positive Entwicklung am benachbarten Bahnhof mit Containerterminal sowie die Potenziale durch die nahegelegene BAB 93 aufgegriffen. Eine Untersuchung des Logistik Kompetenz Zentrums Prien GmbH prognostiziert eine weitere Steigerung der Transportmengen in der Nordoberpfalz, wodurch sich auch entsprechende Flächenbedarfe ergeben. Dies sei nach Angaben der Gemeinde auch durch konkrete Flächenanfragen für den gesamten Geltungsbereich 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.

#### 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.

Der nunmehr in den Planungsunterlagen skizzierte Ansatz einer interkommunalen Konzentrationsplanung in Verbindung mit der Eröffnung zusätzlicher Nachverdichtungs- bzw. Innenentwicklungspotenziale in anderen Kommunen durch Outsourcing von Logistikprozessen bei dortigen Unternehmen erscheint fachlich überzeugend und sollte konsequent weiterverfolgt und konkretisiert werden.

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)

#### Wasser

Nachdem sich das Planungsgebiet im Nordosten mit einem Wasserschutzgebiet überlagert, ist besonders auf den Schutz des Wassers zu achten. (LEP 7.2.1 G; LEP 7.2.2 G)

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

#### 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 Wald funktionsplan der Region Oberpfalz-Nord (WFP 6) zu verweisen, nach welchem das betroffene Waldgebiet, von dem rund 25 ha gerodet werden sollen, 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.

#### Hinweis

Aus Gründen der Rechtssicherheit wird empfohlen, einer an diesem verkehrsgünstigen Standort nicht ausgeschlossenen Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration i.S. des LEP-Zieles 5.3.1 vorzubeugen.

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 interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Wiesau bei derzeitiger Sach- und Rechtslage ein Einzelhandelsausschluss 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 in Bezug zum o.g. Abstufung der regionalplanerischen Festlegung RP 6 B IV 1.11 anzupassen.

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

Nachrichtliche Hinweise des Sachgebietes 34 (Städtebau) zum Bebauungsplan:

#### **Bedarfsbegründung**

Genauere Aussagen zur Größenordnung der angefragten Flächen sollten im Begründungstext ergänzt werden.

#### **Art der baulichen Nutzung**

Geplant sind gewerbliche und industrielle Nutzungen nach § 8 und § 9 BauNVO. Zum Ausschluss von – an diesem peripheren Standort nicht erwünschten – Einzelhandelseinrichtungen sollten diese durch entsprechende Festsetzungen bei der Festsetzung der „Art der baulichen Nutzung“ im Bebauungsplan generell ausgeschlossen werden.

#### **Einbindung ins Orts- und Landschaftsbild**

Eine positive Einbindung der baulichen Anlagen ins Ort- und Landschaftsbild ist sowohl nach den Grundsätzen der Landesplanung wie auch nach den Vorgaben des BauGB erforderlich.

Da Gebäudehöhen von 15 bis 20 m zulässig sind, werden ausreichende Eingrünungen des Gebietsrandes wie auch entlang der Haupteerschließungsstraßen als erforderlich erachtet.

Damit die Vorgaben des Bebauungsplanes umsetzbar sind, sollten die entlang der Erschließungsstraße geplanten Baumreihen ebenfalls auf öffentlichem Grund vorgesehen werden.

Um eine angemessene Durchgrünung des Gebietes zu erreichen sollten Festsetzungen zu Baumpflanzungen, Heckenpflanzungen und sonstigen Begrünungen auf den Baugrundstücken im Bebauungsplan ergänzt werden.

### **Oberflächenentwässerung**

Bei der Größe der überbaubaren Flächen innerhalb der Baugrenzen und einer GRZ von 0,8 sind erhebliche Flächenversiegelungen und entsprechende Mengen an Oberflächenwasser, das nicht an Ort und Stelle versickern kann, zu erwarten.

Um bei Starkregenereignissen oder längeren Schlechtwetterperioden Überflutungen zu vermeiden, sind im Bebauungsplan entsprechende Vorkehrungen und Festsetzungen erforderlich.

Im Hinblick auf die angestrebte zeitliche Verzögerung und Pufferung des Abflusses von Oberflächenwasser werden z. B. begrünte Flachdächer und begrünte Mulden zur verlangsamten Ableitung von Oberflächenwasser empfohlen. Entsprechende Festsetzungen sollten ergänzt werden.

### **Waldflächen und Ausgleichsflächen**

Die Planungsflächen sind bisher überwiegend bewaldet, lediglich zwei Teilfläche am Südrand, wovon eine bisher bereits durch Bebauungsplan (BP) überplant ist, werden landwirtschaftlich genutzt. Angaben zum Ausgleich bzw. Ersatz der zu rodenden Waldflächen bzw. zu geplanten Aufforstungen werden vermisst.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich werden – nach den Angaben im Text – 21 bis 26,4 ha Fläche benötigt; Aussagen darüber, wo diese Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind, sollten ergänzt werden. Angesichts der Größe der erforderlichen Flächen erscheint dies im Hinblick auf die tatsächliche Umsetzbarkeit der Planung besonders wichtig.

### **Wasserschutzgebiet**

Teilflächen am Nordostrand des Gebietes liegen innerhalb der Schutzzonen 2 und 3 eines vorhandenen Wasserschutzgebietes. Die Schutzgebietsabgrenzungen machen „Nachrichtliche Übernahmen“ sowohl im FNP als auch im BP notwendig. Das bedeutet zeichnerische Eintragungen in beiden Planwerken (mit entsprechender Erläuterung in der Planzeichen-Erklärung (bitte ergänzen!)), aber auch Anpassung der Planungsinhalte an die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung.

Eine Herausnahme der betroffenen Teilflächen wäre ohne große Veränderung der Planung möglich und sollte geprüft werden. Ersatzweise könnten Flächen am Südrand zwischen der geplanten Zufahrtsstraße und der vorhandenen Staatsstraße mit einbezogen werden.

### **Verkehrsanbindungen**

Die Planungsfläche ist durch ihre günstige Lage zur Bundesautobahn gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Dennoch können sich erhöhte Verkehrsbelastungen durch Schwerlastverkehr für die Ortsdurchfahrtsstraßen der Gemeinden im Umkreis ergeben. Es wird empfohlen, diesen Aspekt auch im Zusammenhang mit den geplanten Logistik-Nutzungen näher zu prüfen.

Wenn sich dies nicht im Rahmen des Bebauungsplanes regeln lässt, sind ggf. ergänzende privatrechtliche Vereinbarungen beim Verkauf von Gewerbe- und Industriegrundstücken sinnvoll.

**Bahnanschluss**

Als Pluspunkt dieses Standortes wird im Begründungstext die Lage an der Bahnlinie Hof-Regensburg und beim Containerumschlagplatz Wiesau genannt. Wir regen an zu prüfen, ob direkte Anschlussgleise für die Gewerbebetriebe realisierbar sind; hierzu sollten geeignete Trassen eingeplant werden, die von Bebauung freizuhalten sind.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Birnbaum