Verwaltungsgemeinschaft
Wiesau
Eing.: 29. Jan. 2018
MW MF VG
SG 106

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERPFALZ-NORD

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord (6),
Geschäftsstelle: Postfach 12 60, 92657 Neustadt a.d. Waldnaab

Markt Wiesau
Marktplatz 1
95676 Wiesau

Direkt-E-Mail-Adresse:
AHoening@neustadt.de

www.region-oberpfalz-nord.de

Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom	Bitte bei Antwort angeben Unser Zeichen	Tel. 09602 / 79 - 0 Durchwahl 79 -2200	Zimmer-Nr.:	Neustadt a.d. Waldnaab,
106 / 04.01.2018	22-6160		A 107	25.01.2018

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen (§ 4 Abs. 1 BauGB);
2. Änderung des Flächennutzungsplans und 1. Änderung des Sondergebietes Kfz-Lager- und Umschlagplatz in Sondergebiet Holzlager- und Umschlagplatz, Markt Wiesau

Anlagen:
- ☐ Abdruck dieses Schreibens
- ☒ Abdruck der gutachtlichen Äußerung des Regionsbeauftragten vom 23.01.2018
- ☐ Planunterlagen i.R.

☐ Gegen den Bauleitplan werden **keine** Bedenken erhoben.

☒ Die gutachtliche Äußerung des Regionsbeauftragten wird als Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes übermittelt.

☐ Aufgrund der in der gutachtlichen Äußerung vorgebrachten Bedenken wird nochmalige Rücksprache mit dem Regionsbeauftragten empfohlen.

☐ Der Regionale Planungsverband erhebt aus der Sicht der Regionalplanung vorerst Bedenken gegen den Bauleitplan.

☐ Über die endgültige Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes wird anlässlich der nächsten Sitzung des Planungsausschusses am ..... beschlussmäßig entschieden.

Bestätigt:

gez.

Andreas Meier
Verbandsvorsitzender

Geschäftsführerin

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 – 61**
(**X**) Flächennutzungsplan: **2.Änderung**	
(**X**) Bebauungsplan: **1.Änderung** für das Gebiet: **„Sondergebiet Kfz-Lager- und Umschlagplatz"**	
( ) Vorhabenbezogener Bebauungsplan	
( ) Sonstige Satzung	
(**X**) Beteiligung gem. **§ 4 Abs. 1 BauGB**	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. – Nr.) **Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord, Postfach 1260, 92657 Neustadt a.d.Waldnaab**
( ) werden keine Bedenken erhoben:
( ) Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
(**X**) Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs.1 S.1 BayLplG **Gem. A II 2.5 Regionalplan Oberpfalz-Nord sollen im Mittelbereich Tirschenreuth die Erwerbsmöglichkeiten durch einen Ausbau der bestehenden Gewerbe- und Dienstleistungsstandorte sowie durch die Neuansiedlung von Produktions- und Dienst-**

leistungsbetrieben verbessert werden. Das geplante Vorhaben kann hierzu beitragen.

Die Land- und Forstwirtschaft soll gem. B III 1 des Regionalplans erhalten und gestärkt werden. Dies gilt insbesondere für Gebiete mit günstigen Erzeugungsbedingungen. Dort soll auf den Erhalt und die Verbesserung der natürlichen und strukturellen Voraussetzungen für eine intensive Bodennutzung hingewirkt werden. Gem. der Begründung zu B III 2.1 des Regionalplans fällt hierunter u.a. auch der Erhalt der Nutzfläche gegenüber konkurrierenden Nutzungen. Gem. der landwirtschaftlichen Standortkartierung (LSK) herrschen im Bereich des geplanten Sondergebietes teilweise günstige Erzeugungsbedingungen vor. Falls für das Vorhaben nicht unbedingt notwendig, wird daher angeregt, die Größe des geplanten Sondergebietes zu reduzieren.

Gem. B XII 1 Regionalplan Oberpfalz-Nord ist eine gesunde Umwelt als Lebensgrundlage für den Menschen und für die Tier- und Pflanzenwelt zu erhalten. Gem. B XII 4.2 Regionalplan Oberpfalz-Nord soll im Bereich der Entwicklungsachse (Regensburg) – Schwandorf - Weiden i.d.OPf. – Hof 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. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund, dass durch das auf dem benachbarten Bahngelände parallel geplante Vorhaben mit einer weiteren Verstärkung der negativen Umweltauswirkungen (insbesondere durch Verkehrs- und Lärmbelastungen) im Umfeld des Vorhabenbereichs zu rechnen ist. Eine Gesamtbetrachtung beider Vorhaben sollte daher in den Planunterlagen ergänzt werden.

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

Die Planung trägt u.a. zur Verwirklichung der in Aufstellung befindlichen Ziele bzw. Grundsätze B IV 1.4, 1.11 und 6.1 (treten zum 01.02.2018 in Kraft) und B IX 3.8 bei, wonach:

- die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern sind (Ziel B IV 1.4)
- für die Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur und Wettbewerbsfähigkeit die Stärkung und Erweiterung der Ansiedlung von Gewerbeflächen an den bedeutenden Verkehrsachsen durch die Entwicklung von interkommunalen Gewerbegebieten und die Berücksichtigung/Stärkung des Güterverkehrszentrums (GVZ) Wiesau von höchster Bedeutung ist (Ziel B IV 1.11)
- die Lagevorteile der Region an der Verbindungsstelle zu Osteuropa insbesondere für die Weiterentwicklung von Logistik u. Transportdienstleistungen an verkehrlich geeigneten Stellen genutzt werden sollen (Grundsatz B IV 6.1)
- Das KLV-Terminal in Wiesau soll auf Dauer gestärkt und gesichert werden (Ziel B IX 3.8)

Gem. dem in Aufstellung befindlichen Grundsatz B IX 1.2 sollen beim Bau von Verkehrsinfrastruktur betroffene umweltfachliche Belange (u.a. Natur- und Artenschutz,

Boden, Klimaschutz, Immissionsschutz) berücksichtigt werden. Bei der Planung der Verkehrsinfrastruktur sollen daher die Prinzipien eines flächensparenden Bauens mit geringen Zerschneidungswirkungen und der Renaturierung Anwendung finden.

Insbesondere soll bzw. sollen:

- möglichst wenig neue Flächen in Anspruch genommen,
- langfristig nicht mehr benötigte Verkehrsflächen zurückgebaut und renaturiert,
- Zerschneidungen wertvoller Landschaftsteile, landwirtschaftlicher Flächen und Störungen des Landschaftsbilds vermieden,
- Möglichkeiten von Vermeidungsmaßnahmen und von Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs möglichst ausgeschöpft und entsprechende Kompensationsmaßnahmen durchgeführt,
- Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen soweit wie möglich vermieden werden.
- die Vermeidung von Verkehrslärm verstärkt berücksichtigt werden.

Den Stellungnahmen der Fachstellen der Landwirtschaft und des Naturschutzes ist daher besondere Bedeutung beizumessen.

Regensburg, 23.01.18 Ort, Datum	Unterschrift, Dienstbezeichnung

Von: < @Tirschenreuth.de>
Gesendet: Montag, 5. Februar 2018 18:09
An:
Betreff: Sondergebiet Kfz-Lager und Umschlagplatz; 1. Änderung in Sondergebiet Holzlager- und Umschlagplatz in Wiesau

Verwaltungsgemeinschaft
Wiesau
Eing.: 07. Feb. 2018
MW MF VG
SG 106

Sehr geehrte Frau

zu oben genannten Unterlagen besteht grundsätzlich Einverständnis.
Allerdings wird die Aussage (S9 unter 1.8) nicht geteilt, dass insbesondere gegenüber den Schutzgütern Klima und Luft sowie Arten und Lebensgemeinschaften eine geringfügige Verbesserung zu erwarten wäre.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Landratsamt Tirschenreuth
Staatliche Kreisverwaltungsbehörde
Sachgebiet 23
Untere Naturschutzbehörde
Mähringer Straße 7
95643 Tirschenreuth

Tel.: 0 96 31/88-488
Fax: 0 96 31/88-273
E-Mail: @tirschenreuth.de
Internet: www.kreis-tir.de

Härtl Carolin

Von: @Tirschenreuth.de>
Gesendet: Montag, 29. Januar 2018 12:18
An: @wiesau.de; Verwaltungsgemeinschaft Wiesau
Cc: Meyer Alfred; Hofmann Heinz; Weig Klaus; Gaertner Oswald
Betreff: Sondergebiet "Holzlager- und Umschlagplatz in Wiesau" Änderung Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Verwaltungsgemeinschaft
Wiesau
Eing.: 29. Jan. 2018
MW MF VG
196

Sehr geehrte Damen und Herren!

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt zum jetzigen Zeitpunkt keine abschließende Beurteilung. Aufgrund des nach Auffassung des Kreisbauamtes grundsätzlich erforderlichen Abstimmungsbedarfes weisen wir auf folgende Punkte hin:

1. Die Bauleitpläne überplanen eine Fläche, deren Bestandsnutzungen nicht mit den künftigen Festsetzungen vereinbar sind. Es ist insoweit zu prüfen, inwieweit der vorhandenen Nutzung auch eine Erweiterung zu ermöglichen ist.

2. Der Geltungsbereich der Bauleitpläne überschneidet Grundstücke, die Bestandteil des Antrages im Eisenbahnrechtlichen Planfeststellungsverfahren für den Betrieb der Ziegler Logistik GmbH im Bereich des Bahngeländes in Wiesau sind. Es findet diesbezüglich eine Überplanung von Fachplanungsrecht statt.

   Es wäre somit mit der Regierung von Unterfranken und der Ziegler Logistik GmbH zu klären, welche konkrete Nutzung auf dem Gelände erfolgt – auch auf den übrigen Flächen im Geltungsbereich der Bauleitpläne - und ob und inwieweit diese dem Fachplanungsrecht unterliegt.
   Die „Art der baulichen Nutzung" sollte im Hinblick auf die Abgrenzung zum Fachplanungsrecht konkretisiert werden; auch sollten im Bebauungsplan die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zur besseren Übersicht neu gegliedert werden.
   Ferner fällt auf, dass auf den Flächen des Fachplanungsrechts Emissions- und Zusatzkontingente festgesetzt werden. Ob dies in das Ergebnis des Planfeststellungsverfahrens eingreift bzw. diesem widerspricht, ist mit der Regierung von Mittelfranken zu klären. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass - wie mit Schreiben vom 22.03.2017 der Regierung von Mittelfranken mitgeteilt – im eisenbahnrechtlichen Planfeststellungsverfahren die Untere Immissionsschutzbehörde nicht Träger öffentlicher Belange ist.

   Unterbleibt diese erforderliche Abstimmung und Abgrenzung zum eisenbahnrechtlichen Planfeststellungsverfahren, besteht die Gefahr der Nichtigkeit der gesamten Bauleitpläne.

   Abhängig von der Abstimmung mit der Fachplanungsbehörde sind die Darstellungen und Festsetzungen zu aktualisieren und auf ihre Erforderlichkeit hin zu prüfen.

3. Bedenken werden auch hinsichtlich der Erschließung der Flächen erhoben. Die Erschließung erfolgt von der Industriestraße über eine private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Zufahrt". Es handelt sich hier um eine Bestandsnutzung auf dem Zufahrtsgrundstück außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Auch ist die Ziegler Logistik GmbH nicht Eigentümer der Grundstücke.
   Eine innere Erschließung des Gebiets ist somit derzeit nicht vorgesehen. Es wird vorgeschlagen im weiteren Verfahren die entspr. Festsetzungen vorzunehmen.

4. Zu Punkt 1.3 Ziffer 6:
   Verweist ein Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen auf eine (nicht veröffentlichte) DIN-Vorschrift, muss im Text des Bebauungsplans oder in der Bekanntmachung darauf hingewiesen

werden, dass die in Bezug genommene DIN-Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan zur Einsicht bereit liegt, eingesehen werden kann.
Hinweis zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB: Sind DIN-Normen, auf die in einer der Gemeinde vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahme Bezug genommen wird, der Stellungnahme nicht beigefügt, so hat es mit deren Auslegung ohne die DIN-Normen sein Bewenden. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB verpflichtet die Gemeinde nicht, die Normen zu beschaffen und der Öffentlichkeit anlässlich der Auslegung der Stellungnahme zugänglich zu machen.

5. Allgemeiner Hinweis: In den Begründungen wird auf die Gemeinde Köfering Bezug genommen.

Mit freundlichen Grüßen

Landratsamt Tirschenreuth
Staatliche Kreisverwaltungsbehörde
Sachgebiet 17 – Bauverwaltung -
Mähringer Straße 7
95643 Tirschenreuth

Tel.: 0 96 31/ 88-272
Fax: 0 96 31/ 88-5272
E-Mail:
Internet: www.kreis-tir.de

LANDRATSAMT TIRSCHENREUTH
- Untere Immissionsschutzbehörde -

Landratsamt Tirschenreuth, Mähringer Straße 7, 95643 Tirschenreuth

vorab per E-Mail

Markt
Wiesau
Marktplatz 1

95676 Wiesau

Verwaltungsgemeinschaft
Wiesau
Eing.: 07. Feb. 2018
MW MF VG
SG 106

STAATLICHE KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE

Untere Immissionsschutzbehörde:
Dienstgebäude II
Zimmer-Nr.: 411

Johannisstraße 6
95643 Tirschenreuth

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom	Bitte bei Antwort angeben Unser Zeichen	Sachbearbeiter Name / E-Mail	Telefon / Telefax 09631/88-	Datum
106 04.01.2018	1710/05-23-	@tirschenreuth.de	390 / 5390	06.02.2018

Vollzug des BauGB, BImSchG;
2. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Wiesau und
1. Änderung des Sondergebiets „Kfz-Lager- und Umschlagplatz in Wiesau" in ein Sondergebiet „Holzlager- und Umschlagplatz in Wiesau";
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde (UIB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die 2. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Wiesau und die 1. Änderung des Bebauungsplans „SO Kfz-Lager- und Umschlagplatz in Wiesau" sollen parallel betrieben werden. Bei der immissionsschutzfachlichen Beurteilung dieser beiden Bauleitplanverfahren kann auf die Änderung des Bebauungsplans abgestellt werden, da dieses das aus der Sicht des Immissionsschutzes relevante – weil konkretere – Verfahren ist. Das wird insbesondere auch davon ausgelöst, dass die Bebauungsplanänderung nicht ohne das mit vorgelegte Schallschutzgutachten geprüft und beurteilt werden kann. Die Ergebnisse der Prüfung der Bebauungsplanänderung können jedoch analog auf das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans übertragen werden. Diese Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde (UIB) hat somit für beide Änderungsverfahren Gültigkeit.

A) Anlass der Planänderungen

Die Firma *ZIEGLER LOGISTIK GmbH* betreibt im Bereich des Bahnhofareals von Wiesau einen Containerterminal zum Umschlag von in Einheitscontainern verstauten Gütern sowie zusätzlich noch Umschlagflächen für „loses" Holz (Rund- und Schnittholz). Der Zweck dieser Umschlaganlagen ist der Wechsel des Gütertransportmittels von der Schiene (Eisenbahnwaggons) auf die Straße (LKW) und umgekehrt. Die vorgesehenen Änderungen des Flächennutzungsplans sowie des den Bereich des Holzumschlags abdeckenden Bebauungsplans bilden eine von zwei planerischen Voraussetzungen für die Zulassung des Anlagenbetriebs der Logistikfirma. Die zweite planerische Voraussetzung ist die eisenbahnrechtliche Genehmigung der Flächen für den Containerterminal, wofür die hier zuständige *Regierung von Mittelfranken* nach Kenntnisstand der UIB das Planfeststellungsverfahren betreibt.

B) Immissionsschutzfachliche Beurteilung

1. Lage der Planungsfläche

Die Umschlaganlagen der Firma *ZIEGLER LOGISTIK GmbH* liegen östlich des Bahnhofs von Wiesau im Bereich der *Industriestraße* parallel zu den Gleisanlagen der *Deutschen Bahn*. Insgesamt erstrecken sie sich rund 1 Kilometer von Süd nach Nord, wobei sich die Bebauungsplanfläche im nördlichen Teil über der hier nach Osten verschwenkenden *Industriestraße* befindet. Weiterhin schließt sie im Westen unmittelbar an die Fläche an, für die das Planfeststellungsverfahren betrieben wird (s.o.).
Im vorgelegten Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung) sind die Bebauungsplanfläche als SO1 und die Planfeststellungsfläche als SO2 dargestellt (SO = Sondergebiet).

2. Beurteilung

2.1 Prüfumfang der UIB, Emissionsbetrachtung

Die immissionsschutzfachliche Stellungnahme der UIB befasst sich hier ausschließlich mit der **gemeindlichen Bauleitplanung**, d.h. das Untersuchungsobjekt ist allein die Planungsfläche **SO1**.
Aus fachlicher Sicht derzeit nicht nachvollziehbar ist die Integration der Sondergebietsfläche SO2 in das Bebauungsplanänderungsverfahren. Nach hiesiger Auffassung erscheint hier eine rechtlich gesicherte Abklärung notwendig, ob für die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens auszuweisende Fläche SO2 tatsächlich Festsetzungen im Bebauungsplan „Holzlager- und Umschlagplatz in Wiesau" getroffen werden können. Dies ist insbesondere dann von entscheidender Bedeutung, wenn diese Festsetzungen erforderlich sind für die Erreichung des Planungsziels, also der Aufstellung bzw. Genehmigung der beiden geänderten Bauleitpläne.

Die Nutzung der Planungsfläche (SO1) ist durch die Ausweisung als ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO beschränkt und durch Festsetzung abschließend bestimmt. Zulässig sind im SO1 also

- Lagerplätze für unbehandeltes Holz sowie
- Betriebe, Einrichtungen und Anlagen zum Umschlagen des gelagerten Holzes.

Aus diesen Festlegungen kann auch auf die wesentlichen Emissionen der Planungsfläche geschlossen werden. Der Betrieb der im SO1 zugelassenen Anlagen führt zu Geräusch- und Staubemissionen, wobei hier der Schallschutz das relevantere Thema ist.

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen im Einwirkungsbereich des Holzlager- und Umschlagplatzes liegt der Untersuchungsbericht des Ingenieurbüros *abConsultants GmbH*, Nr. 474_10 vom 29.10.2017 vor; hinsichtlich der Luftreinhaltung finden sich bisher nur sehr knappe Ausführungen im Umweltbericht (Ziffer 4.1.1).

2.2 Auswertung des vorgelegten Schallschutzgutachtens

Das Schallschutzgutachten ist mit insgesamt 165 DIN A4-Seiten sehr umfangreich. Seine Prüfung durch die UIB konzentrierte sich daher auf die Plausibilität der getroffenen Annahmen für die Lärmberechnungen (Schallleistungspegel der berücksichtigten Emittenten), die „Richtigkeit" der verwendeten Rechen- und Beurteilungsmodelle, die Betrachtung der untersuchten Immissionsorte (Immissionsrichtwerte) und die Rechen- bzw. Beurteilungsergebnisse. Nicht überprüfbar sind die Ergebnisse der Emissionskontingentierung sowie der Rechengang selbst, da die Gutachterstelle ein EDV-Programm verwendet, über das die UIB nicht verfügt; dies stellt jedoch keinen grundsätzlichen Mangel des Gutachtens dar.

Auf den Seiten 4 bis 9 des Schallschutzgutachtens finden sich eine Zusammenstellung der Untersuchungsergebnisse sowie die vom Gutachter daraus gezogenen Schlussfolgerungen, die z.B. als Festsetzungen für den Bebauungsplan vorgeschlagen wurden. Diese Ausführungen wurden in die Verfahrensunterlagen zur Änderung der beiden Bauleitpläne übernommen und stehen dort als Informationen und Festsetzungen zur Verfügung.

Insgesamt kann aus fachlicher Sicht der Vorgehensweise und Methodik der Gutachterstelle im Wesentlichen gefolgt werden. Für die nachfolgend aufgeführten Punkte besteht jedoch noch Diskussions- bzw. Erklärungsbedarf:

2.2.1 Festsetzung von Emissionskontingenten $L_{EK, Tag}$ und $L_{EK, Nacht}$ für die Fläche SO2

Wie unter der Ziffer 2.1 dieses Schreibens schon angeführt wurde, erscheint es für die UIB derzeit als zweifelhaft, dass im Bebauungsplan schalltechnische Festsetzungen für die Fläche SO2 getroffen werden können, insbesondere auch die Festlegung von Emissionskontingenten; für die UIB besteht hier noch Klärungsbedarf.

Klärungsbedarf besteht auch noch dahingehend, ob die Festsetzung von Emissionskontingenten für die Fläche SO2 notwendige Voraussetzung für die Realisierung der Bebauungsplanfläche SO1 ist. Diese Frage ist letztendlich von der Gutachterstelle zu beantworten, da die Emissionskontingente der Fläche SO2 bei den schalltechnischen Untersuchungen wohl Berücksichtigung fanden. Sollten im Bebauungsplan aus rechtlichen Gründen keine Festsetzungen für die Fläche SO2 getroffen werden können, sind für die gemeindliche Bauleitplanung im weiteren Verfahren die Konsequenzen zu eruieren und aufzuzeigen (Problemlösung).

2.2.2 Schallschirme

Auf der Seite 4 des Schallschutzgutachtens werden „... abschirmende Maßnahmen wie (eine) geeignete Anordnung der Baukörper ..." erwähnt. Weiterhin sind auf der Seite 12 „Lärmschutzeinrichtungen" beschrieben, die im <u>eisenbahnrechtlichen Genehmigungsverfahren</u> geplant werden. In diesem Zusammenhang stellen sich für die UIB folgende Fragen:

- Welcher Art (Aufbau, Ausführung) sind die auf der Seite 4 des Schallschutzgutachtens der *abConsultants GmbH* erwähnten „abschirmenden Maßnahmen" und welchen konkreten Nutzen haben sie für die Planungsfläche?

– Stehen die auf der Seite 12 des Gutachtens dargestellten Lärmschutzeinrichtungen dahingehend in einem Zusammenhang mit der gemeindlichen Bauleitplanung, dass diese Lärmschutzwände eine Schutzfunktion (auch) für diejenigen Immissionsorte erfüllen, die für die Beurteilung der Bebauungsplanfläche SO1 maßgeblich sind ?

  Falls dies zutrifft, müssten die entsprechenden Lärmschutzwände nach hiesiger Auffassung in den Bauleitplanverfahren realisiert werden (Festsetzungen im Bebauungsplan).

  Im Hinblick auf die erhebliche Längenausdehnung der Lärmschutzwände erhebt sich hier weiterhin auch die Frage, ob diese Anlagen bei den schalltechnischen Untersuchungen als Schall reflektierende Flächen berücksichtigt wurden bzw. zu berücksichtigen waren.

2.2.3 Emissionswerte

Die Gutachterstelle setzt für die von ihr bei den Ausbreitungsrechnungen berücksichtigten Emittenten Schallleistungspegel an. Diese entstammen zum Teil allgemein zugänglichen Veröffentlichungen – vgl. dazu die Seiten 13 und 14 des Schallschutzgutachtens – und der internen Datenbank des verwendeten Rechenprogramms SoundPLAN, zum Teil aber auch eigenen Schallpegelmessungen vor Ort. An dieser Vorgehensweise ist Nichts auszusetzen.

Die Prüfung der angesetzten Werte durch die UIB erfolgte stichprobenartig in Form einer Plausibilitätsprüfung. Dabei fiel auf, dass für einige Emittenten (Bagger, Stapler) der angesetzte „Spitzenpegel" $L_{W\,max}$ niedriger lag als der Anlagenschallleistungspegel L_W. Dies erscheint zunächst unverständlich und ist im weiteren Verfahren noch abzuklären. Grundsätzlich erscheinen die in den Berechnungsblättern beim Holzumschlag berücksichtigten „Spitzenpegel" aber als niedrig angesetzt.

<u>Hinweis</u>: Beim Umschlag von Rundholz und von Containern durch die eingesetzten Bagger und Stapler zählen die Geräusche beim Aufnehmen und Absetzen mit zum Anlagengeräusch und sind regelmäßig auch für die Höhe der Spitzenpegel verantwortlich.

2.2.4 Immissionsorte, Immissionsrichtwerte

In der *Anlage 1.3 Gesamtsituation Anlagenlärm* des Schallschutzgutachtens findet sich eine bildliche Zusammenstellung einer Vielzahl untersuchter Immissionsorte mit den angesetzten Immissionsrichtwerten und den prognostizierten Beurteilungspegeln jeweils für den Tages- und Nachtzeitraum. Nicht ersichtlich ist, welche Immissionsorte letztendlich maßgeblich für die schalltechnische Beurteilung der Bebauungsplanfläche SO1 sind. Die Anlage 1.3 zeigt auch nicht alle untersuchten Immissionsorte. So fehlt jedenfalls der nördlich gelegene Immissionsort Elsenmühle 1 auf der Flur Nummer 1802 der Gemarkung Wiesau (im Gutachten mit der falschen Flur Nummer 343 angegeben).

Neben der Kenntnis der Lage der <u>maßgeblichen</u> Immissionsorte sind auch die zugehörigen Immissionsrichtwerte – d.h. ihre Schutzwürdigkeit – entscheidend für die Beurteilung. Im weiteren Verfahren sollten sie daher begründet werden (siehe auch die folgende Ziffer 2.2.5).

2.2.5 Wohnhaus auf Flur Nummer 1040 der Gemarkung Wiesau

Im Gutachten ist das Wohnhaus an der *Industriestraße 37* (Flur-Nr. 1040) als ein wichtiger Immissionsort berücksichtigt, wobei die Gutachterstelle dafür die Immissionsrichtwerte eines Gewerbegebiets (GE) ansetzt (65 / 50 dB(A) tagsüber / nachts).

Nach hiesigem Kenntnisstand handelt es sich bei diesem Gebäude um ein dreigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus, das kein Betriebsleiterwohnhaus oder Betriebsinhaberwohnhaus der Firma *Streber Bau* darstellt. Nachdem die Schutzwürdigkeit (Immissionsrichtwerte) dieses Wohnhauses hier ggf. auch in den von der Gutachterstelle gewählten Berechnungsansatz eingeht, sollten im Hinblick auf die Rechtssicherheit der Planung die angesetzten GE-Immissionsrichtwerte begründet werden.

Grundsätzlich sind die Immissionsrichtwerte eines Gewerbegebiets für ein dem Wohnen dienenden Gebäude nicht ansetzbar; auf die Regelungen im § 8 BauNVO über die – allgemein und ausnahmsweise – zulässigen Nutzungen in einem Gewerbegebiet darf hingewiesen werden. Das Wohnhaus *Industriestraße 37* liegt außerhalb der Bebauungsplanfläche, womit die Gemeinde in diesem Verfahren keinen direkten planungsrechtlichen Zugriff darauf hat. Trotzdem wird mit der getroffenen Planung auf seine Schutzwürdigkeit eingegriffen und auf GE-Niveau herab gesetzt.

2.3 Stellungnahme zum Umweltbericht

Unter der *Ziffer 1.8 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)* der Unterlagen zur Bebauungsplanänderung ist bisher nur sehr knapp und unspezifisch auf die Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Nutzungsänderung der Planungsfläche eingegangen worden. Die Auswirkungen, die den Immissionsschutz (Luftreinhaltung und Schallschutz) betreffen, sollten aus fachlicher Sicht im Umweltbericht detaillierter dargestellt werden. Dazu wird im Folgenden die Sichtweise der UIB dargelegt:

Die Umnutzung des Sondergebiets „Kfz-Lager- und Umschlagplatz" in ein Sondergebiet „Holzlager- und Umschlagplatz" ist gegenüber der ursprünglichen Planung mit Verschlechterungen bezüglich der Luftreinhaltung und des Schallschutzes verbunden.

Luftreinhaltung

Der Umschlag von Holz anstelle von Kfz ist mit einer Erhöhung der Abgasemissionen vor Allem durch den jetzt notwendigen Einsatz der Umschlaggeräte (Bagger, Stapler, Radlader, ...) sowie auch der Transportfahrzeuge (LKW) verbunden. Als Antriebsaggregate dienen den Umschlaggeräten und LKW Verbrennungskraftmaschinen, wobei im Regelfall (schwere) Dieselmotoren zum Einsatz kommen. Die Abgasemissionen dieser Maschinen und Fahrzeuge sind praktisch identisch den Emissionen des Straßenverkehrs, d.h. an relevanten Luftschadstoffen werden Stickstoffoxide (NO_X), Kohlenmonoxid (CO), unverbrannte Kohlenwasserstoffe (C_nH_m) sowie Feinstaub aus dem Verbrennungsprozess (insbesondere Ruß) ausgestoßen.

Zusätzliche erhöhte Staubemissionen sind auch durch den Fahrbetrieb der Umschlaggeräte und LKW zu erwarten (Staubaufwirbelungen). Der Verschmutzungsgrad der Lagerflächen für Holz ist höher als der für (neuwertige) Kfz.

Schallschutz

Hinsichtlich des Schallschutzes ist beim Umschlag von Holz gegenüber dem Umschlag von Kfz von höheren Geräuschemissionen auszugehen. Ursächlich dafür sind der Einsatz der verbrennungsmotorbetriebenen Umschlaggeräte und Transport-LKW sowie das Aufnehmen und Ablegen des Rundholzes (verantwortlich für die Pegelspitzen).

C) Zusammenfassung

Eine abschließende immissionsschutzfachliche Beurteilung der vorgesehenen Änderungen der beiden Bauleitpläne (FP und BP) ist derzeit nicht möglich. Bei der Prüfung der vorgelegten Unterlagen sind für die UIB eine Reihen von Problemen und Fragen aufgetaucht, für die noch Erklärungsbedarf besteht und Antworten gefunden werden müssen.

Mit freundlichen Grüßen

Von: @reg-opf.bayern.de
Gesendet: Freitag, 26. Januar 2018 08:18
An: @wiesau.de
Cc: poststelle@wiesau.de
Betreff: AZ: 106 - Bauleitplanung Sondergebiet Holzlager- und Umschlagplatz in Wiesau - Beteiligung der höheren Landesplanungsbehörde
Anlagen: Vorlage_Kopfbogen_ROP_16.01.2018_13_44 _g_M_TIR_Wiesau_(Markt_Wiesau).pdf; Stellungnahme_SG_50_vom_ 22.01.2018.pdf

Sehr geehrte

anbei erhalten Sie die landesplanerische Stellungnahme (mit Anlage) zu o.g. Vorhaben des Marktes Wiesau vorab per E-Mail.
Parallel geht Ihnen ein Exemplar per Post zu.

Für die gewährte Fristverlängerung danke ich Ihnen.

Mit vielen Grüßen

Verwaltungsgemeinschaft
Wiesau
Eing.: 26. Jan. 2018
MW MF VG
SG 106

Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
Regierung der Oberpfalz
Emmeramsplatz 8, 93047 Regensburg

Fon: (0941) 5680 1811
Fax: (0941) 5680 9 1811
Mail: @reg-opf.bayern.de
Raum: D 219 (Gebäude Ägidienplatz 1)

Regierung
der Oberpfalz

Regierung der Oberpfalz – 93039 Regensburg

Markt Wiesau
95672 Wiesau

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeiter(in)	Regensburg
106	ROP-SG24-8314.11-217-1-6	Herr	26.01.2018
	E-Mail @reg-opf.bayern.de	Telefon / Telefax (0941) 5680-1811/-91811	Zimmer-Nr. D 219

Vollzug des BauGB
Markt Wiesau, Landkreis Tirschenreuth
2. Änderung Flächennutzungsplan und 1. Änderung Bebauungsplan „Sondergebiet Kfz-Lager- und Umschlagplatz" in „Sondergebiet Holzlager- und Umschlagplatz"
Beteiligung der TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB

hier: landesplanerische Stellungnahme

Anlage:
Stellungnahme von SG 50 (Technischer Umweltschutz) vom 22.01.2018 mit Anlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrer mit Schreiben vom 04.01.2018 vorgelegten Planung gibt die Regierung der Oberpfalz als höhere Landesplanungsbehörde in Abstimmung mit den Sachgebieten Städtebau und Technischer Umweltschutz folgende Stellungnahme ab:

Vorhaben

Der Markt Wiesau beabsichtigt im Parallelverfahren seinen Flächennutzungsplan (FNP) sowie den Bebauungsplan „Sondergebiet Kfz-Lager- und Umschlagplatz" zu ändern. Zweck ist die Anpassung der Pläne an die neue Nutzung als Holzlager- und Umschlagplatz.

Der Änderungsbereich umfasst die gesamte bisher bereits als Sondergebiet im FNP ausgewiesene Fläche von 9,85 ha im Nordosten von Wiesau neben den Bahngleisen. Anstelle der ursprünglich vorgesehenen Nutzung als Lager- und Umschlagplatz für Kraftfahrzeuge dient die Fläche in Teilbereichen mittlerweile der Zwischenlagerung von unbehandeltem Rundholz.

Westlich des Sondergebietes betreibt die Fa. Ziegler Logistik im Zusammenhang mit den Bahnanlagen und auf dem gewidmeten Bahnareal einen Containerterminal. Hierzu laufen nach Auskunft der Regierung von Mittelfranken gegenwärtig Vorbereitungen für ein eisenbahnrechtliches Planfeststellungsverfahren.

Derzeit wird das Sondergebiet nur im westlichen Teil gewerblich als Holzlagerplatz genutzt. Teilflächen im östlichen Bereich unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung, andere Teile liegen brach.
Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist über die Industrie- und die Tonwerkstraße ohne Durchfahrt von Wohngebieten gegeben.

Fachliche Vorgaben im Bayerischen Landesplanungsgesetz (BayLplG), Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (RP 6):

- Die Voraussetzungen für die Verlagerung von Verkehr auf umweltverträglichere Verkehrsträger wie Schiene und Wasserstraße sollen verbessert werden. Raumstrukturen sollen so gestaltet werden, dass die Verkehrsbelastung verringert und zusätzlicher Verkehr vermieden wird. (BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 5)
- Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft soll sichergestellt werden. (BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 7)
- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (LEP 1.1.1 Z)
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden. (LEP 1.1.1 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)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (LEP 3.3 Z)
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (LEP 5.1 G)
- Die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe sind auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern. (RP 6 B IX 1.5 Z, Entwurf vom 03.04.2017, in Kraft ab 01.02.2018)
- Zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur und Wettbewerbsfähigkeit sind folgende teilräumliche Erfordernisse von höchster Bedeutung: [...]

- Stärkung und Erweiterung der Ansiedlung von Gewerbeflächen an den bedeutenden Verkehrsachsen durch die Entwicklung von interkommunalen Gewerbegebieten und die Berücksichtigung/Stärkung des Güterverkehrszentrums (GVZ) Wiesau und dessen Kooperation mit dem künftigen GVZ Weiherhammer [...]
  (RP 6 B IX 1.11, Entwurf vom 03.04.2017, in Kraft ab 01.02.2018)

- Ein weiteres Anwachsen der Lärmbelastung der Bevölkerung [...] soll durch geeignete Maßnahmen vermieden, bestehende Lärmbelastungen sollen vermindert werden. (RP 6 B XII 4.2 G)

Bewertung

Die Planung schafft die Voraussetzungen für die weitere Entwicklung eines regional bedeutsamen mittelständischen Unternehmens und damit für die Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region Oberpfalz-Nord. Insofern trägt sie zur Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP 1.1.1) sowie zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (RP 6 B IX) bei.

Die Verladung von Gütern von der Straße auf die Schiene und damit die Entlastung von Straßen und Umwelt entspricht ebenfalls den landesplanerischen Leitvorstellungen. (BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 5 und LEP 4.1.3 – Begründung)

Durch die vorgesehene Nutzung einer angebundenen sowie nach der gültigen Flächennutzungsplanung bereits für ähnliche Zwecke gewidmeten und genutzten Siedlungsfläche steht die Planung auch den landesplanerischen Vorgaben zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung (LEP, Kapitel 3) nicht entgegen, soweit der Flächenbedarf ausreichend begründet werden kann.

Allerdings kann aus hiesiger Sicht die Bauleitplanung nur im Zusammenhang mit den in den Verfahrensunterlagen erwähnten Planungen der Fa. Ziegler Logistik auf den benachbarten Eisenbahnbetriebsanlagen sachgerecht auf ihre Raumwirkungen hin beurteilt werden.

Bislang liegen jedoch weder ausreichende Informationen über beide Planungen noch Angaben vor, inwiefern diese planerisch miteinander abgestimmt sind.

Damit ist eine transparente Beurteilung der Raumverträglichkeit der „Gesamtplanung" auf Basis der vorliegenden Unterlagen nicht möglich.

Insofern bedarf es einer Ergänzung der Planungsunterlagen um eine nachvollziehbare Darstellung der Gesamtentwicklung im Bereich Bahngelände, Containerterminal und Sondergebiet sowie deren Auswirkungen; dabei ist aus landesplanerischer Sicht insbesondere auf folgende Belange vertieft einzugehen:

- Flächenbedarf: Aussagen zum voraussichtlichen Umfang des der Bauleitplanung zugrundeliegenden Vorhabens (u.a. Lagerkapazitäten, Anzahl der Containerstandplätze). Nachdem das Planungsgebiet sehr groß ist, in der Vergangenheit nur anteilig genutzt wurde und im östlichen Teil naturschutzfachlich wertvolle Flächen beheimatet, ist näher zu begründen, weshalb weiterhin die gesamte Sondergebietsfläche (rd. 9,85 ha) in Anspruch genommen

werden soll. Andernfalls könnte ggf. eine Teilfläche wieder entwidmet und ihrer ursprünglichen Nutzung überlassen werden.

- Orts- und Landschaftsbild: Aussagen zur Stapelhöhe der Container sowie das Einfügen der Lagerplätze in das Orts- und Landschaftsbild.
- Verkehr: Aussagen zum erwarteten Verkehrsaufkommen und insbesondere zu zusätzlichen Belastungen durch Schwerlastverkehre (Container- und Holztransport)
    - im örtlichen Kontext, d.h. im Bereich des Sondergebietes und des Containerterminals sowie deren Zufahrt,
    - im überörtlichen Kontext, d.h. durch den Lieferverkehr zum Verladestandort Wiesau – insbesondere auf den Verkehrswegen zwischen Wiesau und dem Raum Plößberg.
- Immissionen: Aussagen zu Lärm- und Luftbelastungen bei Lager-, Verlade- und Anliefervorgängen, insbesondere auch hinsichtlich der Staubentwicklung.

Erfordernis eines Raumordnungsverfahrens (ROV)

Wie bereits oben geschrieben, steht die Bauleitplanung aus hiesiger Sicht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem eisenbahnrechtlich zu genehmigenden Vorhaben auf den benachbarten Eisenbahnbetriebsanlagen.
Bei Betrachtung des Gesamtvorhabens kann angesichts der verschiedenen betroffenen Belange sowie der regionalen Auswirkungen (z.B. mögliche Belastungen bei Verkehrsführung von den Produktionsstätten der Fa. Ziegler nach Wiesau durch die enge Ortslage von Falkenberg) von einem überörtlich raumbedeutsamen Vorhaben ausgegangen werden.
Inwieweit dieses erheblich und damit der Anwendungsbereich für die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens nach Art. 24 Abs. 1 BayLplG eröffnet ist, kann erst auf Basis der o.g. ergänzenden Informationen bewertet werden.

Fazit und weiteres Vorgehen

Die Planung dient einem Vorhaben, welches aus landesplanerischer Sicht unter verschiedenen Gesichtspunkten grundsätzlich zu befürworten ist.
Für eine abschließende Bewertung fehlen jedoch eine Reihe relevanter Informationen, welche in den Verfahrensunterlagen für die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zu ergänzen sind.

Nachdem zum jetzigen Kenntnisstand auch das Erfordernis zur Durchführung eines Raumordnungsverfahrens – als raumordnerisches Abstimmungsinstrument mit Vorklärungs- und Konfliktlösungsfunktion – nicht ausgeschlossen werden kann, bitten wir die Marktgemeinde Wiesau uns noch vor Einleitung der weiteren Beteiligungsschritte

- die infolge der frühzeitigen Behörden- und Fachstellenbeteiligung ergänzten Unterlagen sowie
- eine schriftliche Aussage, inwieweit die eisenbahnrechtlich zu genehmigenden Planungen der Fa. Ziegler Logistik mit der Gemeinde abgestimmt sind,

zur Prüfung des ROV-Erfordernisses zu übermitteln.

Hinweis:

Die Planung wurde regierungsintern auch an das Sachgebiet 50 (Technischer Umweltschutz) zur Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Belange – auch unter Berücksichtigung des benachbarten eisenbahnrechtlichen Verfahrens – übermittelt.

Das Ergebnis dieser Prüfung liegt diesem Schreiben als Anlage bei.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Regierung
der Oberpfalz

Regierung der Oberpfalz – 93039 Regensburg

Sachgebiet 24
Herrn Birnbaum

im Hause

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeiter	Regensburg
ROP-SG24-8314.11-217-1 ROP-SG24-8314.12-217-3 16.01.2018	50-8724.1-1-TIR 50-8724.1-2-TIR		22.01.2018
	E-Mail	Telefon / Telefax	Zimmer-Nr.
	poststelle@reg-opf.bayern.de	0941 5680-1848 / 91848	D 206

Vollzug der Baugesetze;
2. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Wiesau und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Kfz-Lager- und Umschlagplatz" in "Sondergebiet Holzlager- und Umschlagplatz" in Wiesau;
Beteiligung der TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB

Anlage:
Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz vom 16.05.2017, Az. 50-8724.4-TIR 45 zum eisenbahnrechtlichen Plangenehmigungsverfahren nach § 18 AEG i.V.m. § 74 Abs. 6 VwVfG zum Privatgleisanschluss Nr. 29/134 der Fa. Ziegler Logistik GmbH, Industriestraße 15, 95676 Wiesau

Sehr geehrter Herr

mit Schreiben vom 16.01.2018, Az. ROP-SG24-8314.11-217-1 bzw. ROP-SG24-8314.12-217-3 haben Sie uns um Stellungnahme dazu gebeten, inwieweit im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Wiesau und der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Kfz-Lager- und Umschlagplatz" in "Sondergebiet Holzlager- und Umschlagplatz" in Wiesau die immissionsschutzrechtlichen Belange ausreichend und sachgerecht beurteilt wurden.

1. Sachverhalt:

Für den Änderungsbereich besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahr 2008. Dieser Bebauungsplan hat das Baurecht für einen Kfz-Lager-und Umschlagplatz geschaffen. Nach teilweiser Fertigstellung des Lager-und Umschlagplatzes wurde der Planungsbe-

reich einige Jahre entsprechend des Nutzungszwecks genutzt. Zwischenzeitlich besteht der ursprüngliche Betrieb nicht mehr. Derzeit wird der Lagerplatz nicht für die Zwischenlagerung von Kraftfahrzeugen sondern von unbehandeltem Rundholz genutzt.
Die Nutzung steht weiterhin in engem funktionalem Zusammenhang mit dem ungenutzten Bahngelände und dem bestehenden Containerterminal mit direktem Anschluss an die Bahngleise. Die Nutzung des Lagerplatzes erfolgt durch die gleiche Firma, die auch das Container-Terminal am Bahnanschluss nutzt.
Da der bestehende Bebauungsplan im Parallelverfahren ebenfalls an die aktuelle Nutzung angepasst werden soll, ist es für eine städtebaulich geordnete Entwicklung erforderlich, ebenso den Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan an die geänderte Nutzungssituation anzupassen.
Die gegenständliche Änderung erfolgt für den unveränderten Geltungsbereich des bisher wirksamen Sondergebietes.

2. Lärmschutz:

Aufgrund der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart im Geltungsbereich und sich daraus möglicherweise ergebenden neuen Immissionen hat der Markt Wiesau eine schalltechnische Untersuchung[1] in Auftrag gegeben.
Der Gutachter kommt im Wesentlichen zu dem Ergebnis, dass die Realisierung des geplanten Sondergebietes " Holzlager- und Umschlagplatz" bei Einhaltung der festgesetzten Lärmkontingente L_{EK} möglich ist. Dabei ist zur Tagzeit die gewerbliche Nutzung uneingeschränkt möglich, zur Nachtzeit ist sie entsprechend den zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten in der Umgebung eingeschränkt.
Unter Ziffer 1.3 der schalltechnischen Untersuchung benennt der Gutachter eine Reihe von Vorschlägen für Festsetzungen in der Satzung bzw. der Begründung des Bebauungsplanes insbesondere

- zur Festlegung von Emissionskontingenten L_{EK};
- zur Zulässigkeit der Wohnnutzung im Geltungsbereich und
- zu den zulässigen Immissionsrichtwerten innerhalb der Sondergebietsflächen.

[1] *Schalltechnische Untersuchung – Verbindlicher Bauleitplan „Kfz-Lager- und Umschlagplatz in Wiesau", 1. Änderung in Sondergebiet „Holzlager und Umschlagplatz in Wiesau"*, Nr. 474_10 der Fa. abConsultants GmbH vom 29.10.2017

Näheres ist der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.
Die Vorgehensweise des Gutachters erscheint aus hiesiger Sicht plausibel, eine Nachberechnung hat hier nicht stattgefunden.
Die Festsetzungsvorschläge wurden in die Begründung Teil C in der Fassung vom 14.09.2017 übernommen.
Somit bleibt festzustellen, dass die Belange des Lärmschutzes i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe c) BauGB bei der hier gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Holzlager- und Umschlagplatz" ausreichend berücksichtigt wurden.

Für die Teilfläche SO 2 des hier gegenständlichen Bebauungsplangebietes, die sich auf dem Betriebsgelände der Fa. Ziegler Logistik befindet, wird derzeit ein eisenbahnrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt.
Hierzu verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 16.05.2017 an die Regierung von Mittelfranken, die wir diesem Schreiben als Anlage beifügen.

3. Luftreinhaltung:

Zur Emission von Luftschadstoffen wird unter Ziffer 4.5 der Begründung Teil C in der Fassung vom 14.09.2017 lediglich ausgeführt, dass statt Kraftfahrzeugen zukünftig unbehandelte Hölzer gelagert und umgeschlagen würden und dass sich dadurch Änderungen hinsichtlich der Staubentwicklung und Erschütterungen sowie der Gerüche ergeben könnten.
Weitere konkretere Angaben dazu enthält die Begründung nicht. Es wird hier davon ausgegangen, dass hierzu erforderliche Festlegungen in den einzelnen konkreten Verwaltungsverfahren zur Genehmigung der entsprechenden Anlagen getroffen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Regierung
der Oberpfalz

Regierung der Oberpfalz · 93039 Regensburg

Regierung von Mittelfranken
Postfach 6 06

91511 Ansbach

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeiter	Regensburg
RMF-SG32-4354-9-95-3 07.03.2017	50-8724.4-TIR 45		16.05.2017
	E-Mail	Telefon / Telefax	Zimmer-Nr.
	poststelle@reg-opf.bayern.de	0941 5680-1840 / 91840	D 203
	poststelle@reg-opf.bayern.de	0941 5680-1848 / 91848	D 206

Vollzug des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG);
Eisenbahnrechtliche Plangenehmigung nach § 18 AEG i.V.m. § 74 Abs. 6 VwVfG zum Privatgleisanschluss Nr. 29/134 der Fa. Ziegler Logistik GmbH, Industriestraße 15, 95676 Wiesau

Sehr geehrte Damen und Herren,

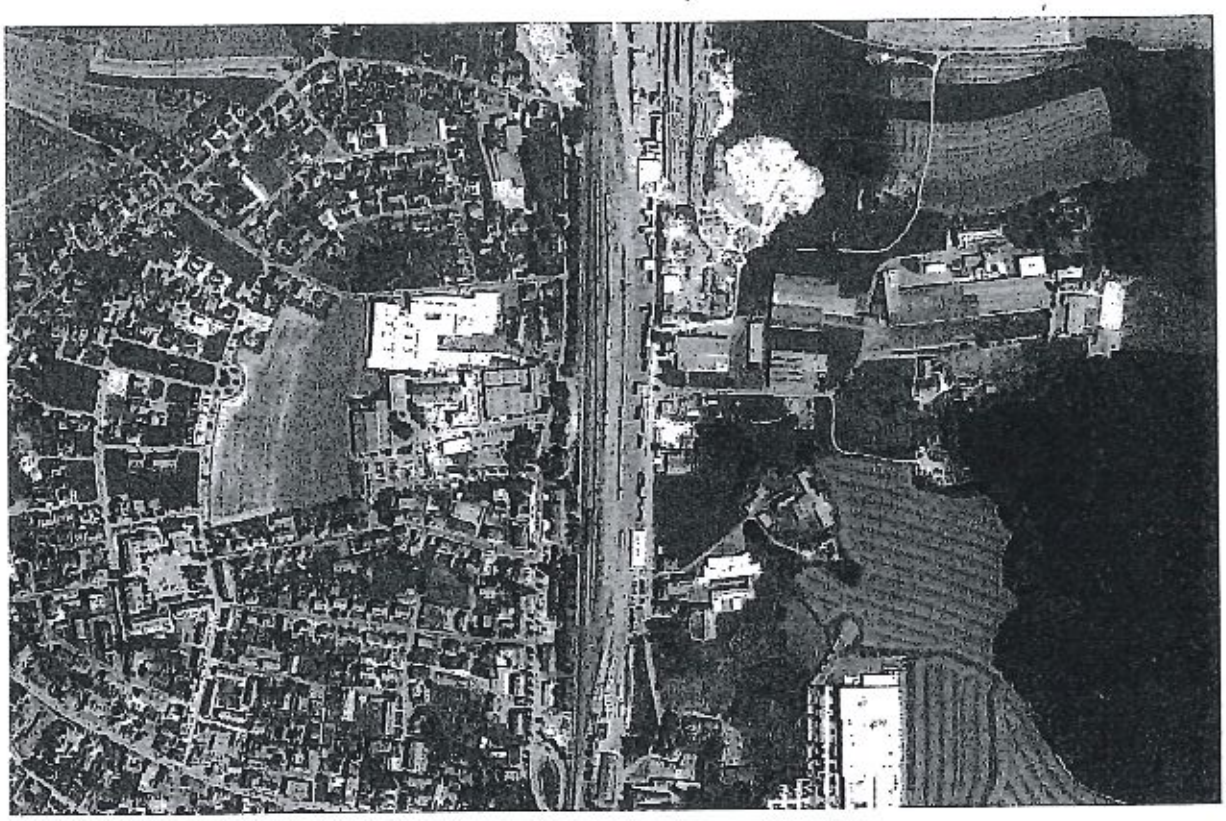
mit Schreiben vom 07.03.2017, Az. RMF-SG32-4354-9-95-3 haben Sie uns im Rahmen des eisenbahnrechtlichen Plangenehmigungsverfahrens nach § 18 AEG i.V.m. § 74 Abs. 6 VwVfG zum Privatgleisanschluss Nr. 29/134 der Fa. Ziegler Logistik GmbH, Industriestraße 15, 95676 Wiesau um Stellungnahme gebeten.

Die Fa. Ziegler Logistik GmbH hat die Anlage von der Fa. ATW-Auto-Terminal-Wiesau GmbH nach deren Insolvenz übernommen. Der Geschäftszweck der ATW GmbH war die Lagerung und der Umschlag von Kraftfahrzeugen sowie die Durchführung von Transporten des Güternah- und Fernverkehrs.
Zukünftig sollen auf dem Gelände des Bahnhofs (Flurstücke 641/111, 641/38, 1041, 1042, 1043, 1044, 1044/2, 1046, 1054/1, 1055, 1055/1, 1055/2 und 1055/4 der Gemarkung Wiesau) nun folgende Tätigkeiten durch die Fa. Ziegler Logistik GmbH durchgeführt werden:

- Umschlag und Zwischenlagerung von Containern;
- Umschlag und Zwischenlagerung von Holz in Form von Rundholz und bearbeitetem Holz (Schnittholz und Restholz);
- Transportdienstleistungen durch Zuggüterverkehr (Container und Holz) und
- Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen inklusive Betankungsvorgänge.

Zusätzlich soll auf dem Flurstück 641/37 auf einer geschotterten Fläche ein Mitarbeiterparkplatz entstehen.

Insgesamt werden pro Tag maximal zwei Ganzzüge mit Containern und ein Ganzzug beladen mit Rundholz angeliefert und deren Inhalt umgeschlagen. Alle Arbeiten finden ausschließlich während der Tagzeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr statt. In der Nachtzeit kann es allerdings - bedingt durch die Arbeitszeiten – zu An- und Abfahrten von Pkw kommen (Mitarbeiterparkplatz).



Luftbild Wiesau (Quelle: Rauminformationssystem Oberpfalz)

Lärm- und Erschütterungsschutz

Zur Beurteilung der von dem Anlagenbetrieb der Fa. Ziegler Logistik GmbH verursachten Schallimmissionen hat die Fa. abConsultants GmbH eine schalltechnische Untersuchung erstellt[1]
Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der im Rahmen der Untersuchung erarbeiteten Auflagenvorschläge von Seiten des Gutachters keine Einwände gegen das Vorhaben bestünden. Die Immissionsrichtwerte in der Umgebung des Vorhabens könnten mit einer Ausnahme eingehalten werden. Ebenso könne das Spitzenpegelkriterium nach Ziffer 6.1 der TA Lärm eingehalten werden.

[1] *Schalltechnische Untersuchung zum eisenbahnrechtlichen Genehmigungsverfahren: Errichtung und Betrieb eines Umschlagplatzes für Holz und Container in Wiesau, Landkreis Tirschenreuth* der Fa. abconsultan, Bericht Nr. 474_4 vom 25.01.2017ts GmbH

Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Auflagenvorschläge:

1. Der Gesamtbeurteilungspegel der vom Betrieb des geplanten Vorhabens ausgehenden Lärmimmissionen darf an den relevanten Immissionspunkten die folgenden Immissionsrichtwertanteile (IRWA) nicht überschreiten:

Immissionsort	Fassade	Gebietseinstufung	Immissionsrichtwertanteil	
			Tag	Nacht
Fl. Nr. 1040	West	GE	64	49
Fl. Nr. 984/3	West	GE	62	62
Fl. Nr. 985/1	West	GE	62	62
Fl. Nr. 985/3	West	GE	62	47
Fl. Nr. 958/3	West	GE	62	47
Fl. Nr. 994	Ost	MI	54	42
Fl. Nr. 935/2	Ost	MI	54	42
Fl. Nr. 1757	Ost	MI	54	42

2. Entlang der Grundstücksgrenze zum Grundstück Fl. Nr. 1040 ist eine Lärmschutzeinrichtung (z.B. Containerstapel) mit einer Höhe von mindestens 8,6 m über Geländeoberkante und einer Länge von mindestens L=49 m, Lage entsprechend der schalltechnischen Untersuchung 474_4 der Fa. abconsultants GmbH vom 25.01.2017 zu errichten. Die Lärmschutzeinrichtung muss mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß von R'_w = 25 dB erreichen.

3. Zwischen dem Verwaltungsgebäude und dem Werkstattgebäude ist eine Lärmschutzeinrichtung (z.B. Containerstapel) mit einer Höhe von mindestens 8,6 m über Geländeoberkante und einer Länge von mindestens L=48 m, Lage entsprechend der schalltechnischen Untersuchung 474_4 der Fa. abconsultants GmbH vom 25.01.2017 zu errichten. Die Lärmschutzeinrichtung muss mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß von R'w = 25 dB erreichen.

4. Entlang der Grundstücksgrenze zur Bahnlinie ist eine Lärmschutzeinrichtung (z.B. Containerstapel) mit einer Höhe von mindestens 8,6 m über Geländeoberkante und einer Länge von mindestens L=305 m, Lage entsprechend der schalltechnischen Untersuchung 474_4 der Fa. abconsultants GmbH vom 25.01.2017 zu errichten. Die Lärmschutzeinrichtung muss mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß von R'w = 25 dB erreichen.

...

5. Umschlag- oder Be- und Entladetätigkeiten sind zur Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr nicht zulässig.

6. Zur Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr dürfen maximal drei Lkw pro voller Stunde das Betriebsgelände befahren.

7. Lärmerzeugende Anlagenteile müssen dem Stand der Lärmschutz- und Schwingungsisolierungstechnik entsprechend errichtet, betrieben und gewartet werden (z.B. körperschall- und schwingungsisolierte Aufstellung von Maschinen, Maschinenfundamenten und Hallenelementen).

8. Mess- und Beurteilungsgrundlage bildet die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26.08.1998.

9. Das geplante Vorhaben ist entsprechend der schalltechnischen Untersuchung 474_4 der Fa. abconsultants GmbH vom 25.01.2017 und den der schalltechnischen Untersuchung 474_4 zugrunde liegenden Planunterlagen und Betriebsbeschreibungen auszuführen. Wird davon abgewichen, ist erforderlichenfalls ein Nachweis über die Gleichwertigkeit anderer Planungen zu erbringen.

Zu den o.a. Auflagenvorschlägen bzw. zu der schalltechnischen Untersuchung als solche ist aus hiesiger Sicht Folgendes festzustellen:

a) In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt die Fa. abconsultants GmbH alle relevanten Lärmquellen, die mit dem Betrieb der Anlage in Verbindung stehen, wie den Lkw-Verkehr, die Pkw-Parkplätze, die Schallabstrahlung durch Gebäude (z.B. Werkstatt), Rangiertätigkeiten, Containerstapler, das Umschlaggerät (Bagger), Gabelstapler und Radlader.

b) Was die bestehende Vorbelastung am Standort anbelangt, so berücksichtigt die schalltechnische Untersuchung korrekterweise die Industriegebiete Wiesauer Weiher Ost und Nord, das Gewerbegebiet Industriestraße Süd sowie eine Reihe weiterer Gewerbebetriebe. Außerdem geht der anlagenbezogene Verkehr in die Ermittlung der Lärmimmissionen an den einzelnen relevanten Immissionsorten ein.

c) Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung schlägt der Gutachter 4. die Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung (z.B. Containerstapel) mit einer Höhe von mindestens 8,6 m über Geländeoberkante und einer Länge von mindestens L=305 m ent-

...

lang der Grundstücksgrenze zur Bahnlinie vor. Unmittelbar westlich dieser Lärmschutzeinrichtung verläuft die Bahnstrecke Regensburg – Hof. Der Zugverkehr auf dieser Bahnstrecke bleibt in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung unberücksichtigt und im Zusammenhang damit ebenso die Schallreflexionen in Richtung des westlich der Bahnstrecke gelegenen Gebietes. Dies ist aus hiesiger Sicht noch zu ergänzen, insbesondere sollte der Verfasser der schalltechnischen Untersuchung zu der Problematik der Schallreflexionen an Containerwänden noch ergänzend Stellung nehmen.

d) Grundsätzlich erachten wir die Gestaltung einer Lärmschutzwand aus Containern für problematisch, zum Einen wegen der Gefahr, dass der Betreiber bei entsprechendem Bedarf einzelne Container aus der Wand entnimmt, die dann ihre Funktion zumindest z.T. einbüßt und zum Anderen wegen der unter Buchstabe c) bereits erwähnten Problematik entsprechender Reflexionen.

Zu Ihrer E-Mail vom 05.04.2017 bzw. Ihrem Schreiben vom 07.03.2017 können wir Ihnen noch Folgendes mitteilen:

- Zu der Thematik der vom Anlagenbetrieb in der Nachbarschaft verursachten Erschütterungen wird unter Ziffer 7.5 des Antrags der Fa. Ziegler Logistik GmbH ausgeführt, dass auf dem Anlagengelände keine Maschinen betrieben würden, die eine besondere Relevanz im Hinblick auf Erschütterungen erwarten ließen. Erschütterungen außerhalb des Anlagengeländes seien nicht zu erwarten.
  Wir empfehlen hierzu diese Aussage zumindest qualitativ von einem entsprechenden Sachverständigen verifizieren zu lassen und im Plangenehmigungsbescheid eine Auflage vorzusehen, wonach im Bedarfsfall – z.B. bei entsprechenden Beschwerden – Erschütterungsmessungen durchzuführen sind.

- Nach hiesiger Einschätzung sind hier noch detaillierte Aussagen von Seiten des Vorhabensträgers – ggf. auch in Form eines entsprechenden Gutachtens – erforderlich, wie die Umsetzung der Vorgaben der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) erfolgen soll, insbesondere welche Maßnahmen bei absehbarer Überschreitung der entsprechenden Immissionsrichtwerte ergriffen werden sollen.
  Analoges gilt für die Vermeidung von Staubimmissionen durch den Baustellenbetrieb in der Nachbarschaft (z.B. Befeuchtung der Baustellenverkehrswege, Reifenwaschanlagen etc.).

...

- Bezüglich der Ausführungen unter Ziffer 3) Ihrer E-Mail vom 05.04.2017 teilen wir Ihre Auffassung, dass die Lage der einzelnen Lärmquellen auch schon im Hinblick auf die schalltechnische Untersuchung möglichst genau umrissen sein sollte, da die Lage der einzelnen Lärmquellen wohl direkte Auswirkungen auf die Immissionen an den einzelnen Immissionsorten hat. Grundsätzlich wäre es ja auch denkbar, das gesamte Betriebsgelände mit einer entsprechenden Lärmschutzeinrichtung abzuschließen. Dies könnte dem Betreiber dann die gewünschte Flexibilität verschaffen.
  Es ist hier nicht eindeutig erkennbar, ob es sich bei der unter Ziffer 5.2.2.14 der schalltechnischen Untersuchung beschriebenen „Lagerfläche" um den in Ihrer E-Mail vom 05.04.2017 angesprochenen Lagerplatz handelt. Sollte der am Lagerplatz auftretende Lärm auf die dort stattfindenden Umschlagvorgänge im Zusammenhang mit dem Anlagenbetrieb zurückzuführen sein, so sollte dies auch in der schalltechnischen Untersuchung eindeutig zugeordnet und beschrieben werden.

- Zur Bauleitplanung lässt sich hier nur sagen, dass sich die einschlägigen Immissionsrichtwerte nach der jeweiligen Gebietseinstufung richten. Genaueres zur Bauleitplanung können Sie auch mit dem entsprechenden Sachgebiet in Ihrem Hause klären.

Mit freundlichen Grüßen

Wiesau, den 11.05.2018

Verwaltungsgemeinschaft
Wiesau
Eing.: 14. Mai 2018
MW MF VG
SG 106

An die

Gemeindeverwaltung Wiesau - Hauptverwaltung und Bauwesen -

Marktplatz 1

95676 Wiesau

Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wegen der:

Änderung des Flächennutzungsplans/Bebauungsplans; Vorentwurf Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanänderung mit Schallgutachten - Sondergebiet Holzlager - und Umschlagplatz Wiesau

Sehr geehrte Damen und Herren von der Gemeindeverwaltung,

gestatten Sie uns eine Vorbemerkung zum Verfahren:

Dieses Verfahren soll der Anhörung der betroffenen Bürger dienen. Betroffen sind zuallererst die Bürger in der Firma Ziegler-Logistik mit ihren wirtschaftlichen Interessen mitsamt den damit verbundenen Chancen und Risiken. Daneben sind auch wir als Wiesauer Bürger und Anwohner entlang der angrenzenden Basaltwerkstraße betroffen, insbesondere unsere Familien mit Kleinkindern und unsere Rentner.

Unsere Stellungnahme zum Schall-Gutachten

(1) Der Gutachter Herr Bartl ist als befangen abzulehnen!

Der für die Marktgemeinde tätige Lärmgutachter Herr Dipl.-Ing. Bartl hat in früheren Gutachten schon mehrfach im Auftrag der Firma Ziegler Logistik gearbeitet. Dabei hat er stets gemessen, dass das Unternehmen Ziegler-Logistik in Wiesau eine hart am Limit der TA Lärm arbeitende Anlage darstellt. Die gleichen Aussagen wiederholt er nun im Gutachten für die Marktgemeinde. Nach unseren eigenen Messungen treten aber immer wieder Lärmspitzen von über 95 dB(A) auf, verursacht durch das Knallen der Container oder das Schlagen der Holzlader-Greiferzangen gegen Holz und Metall. Diese Spitzenwerte sind weit in die Marktgemeinde hinein und darüber hinaus hörbar und extrem gesundheitsschädigend und für unsere Anwohnergrundstücke zudem stark wertmindernd.

Ganz anders die Situation für das Büro von Herrn Dipl.-Ing. Bartl an den Messtagen:

Wir selber und mehrere Anwohner und andere Zeugen konnten beobachten, dass während der Messungen des Ing.-Büros (z.B. am 31.08.2017 in der Basaltwerkstraße) auf dem gegenüberliegenden Gelände der Firma Ziegler-Logistik extrem wenig Lade-Betrieb herrschte, es war erstaunlich ruhig und wurde schön langsam gearbeitet! Diese optimierten Messbedingungen führen zu der Aussage im Gutachten, die Lärmlast sei rechnerisch zwar nahe am zulässigen Grenzwert, aber unterhalb des TA Lärm – Grenzwertes für Mischgebiete von 60 dB(A) bei Tage.

Von unserer Seite fordern wir deshalb ein anderes unabhängiges Mess-Institut, welches in der Vergangenheit noch nicht für die Firma Ziegler-Logistik begutachtet hat. Für die Firma Ziegler-Logistik ist es (s.o.) kein Problem, während einer punktuellen Messreihe ihren Betrieb vorübergehend zu reduzieren. Nimmt man die lt. TA Lärm bestehende Pflicht auf Schutz der Nachbarschaft ernst, so müssten nach unserem Verständnis neutrale Messreihen über mehrere Tage zu unterschiedlichen Zeiten gemacht werden, ohne dass die Firma Ziegler-Logistik davon Kenntnis erhalten hat. Der Schutz der Anwohner und das Verfahren der Bürgerbeteiligung hat hoffentlich mehr als bloß symbolischen Charakter?

(2) Werden die zulässigen Werte wirklich „nicht unterschritten"?
In dem Gutachten für die Gemeinde Wiesau ist im Schall-Schutzgutachten unter dem Punkt 1.1 zu lesen: „Die festgesetzten Emissionskontingente LEK bedeuten, dass zur Tagzeit die gewerbliche Nutzung uneingeschränkt möglich ist, da die Emissionskontingente LEK ohne Berücksichtigung von Zusatzkontingenten die Anhaltswerte der DIN 18005-1 2002-07 für Gewerbegebiete (LWA = 60 dB(A)/m2) **nicht unterschreiten**"! Ist das eine gutachterliche Aussage über die zu hohe Lärmbelastung, das würde ja unseren Eindruck bestätigen?

FAZIT: Es fehlt aktuell also an Messungen, die ohne das Wissen und geschäftlich unabhängig von der Firma Ziegler-Logistik erfolgen und somit objektiver sind als die bis dato vorliegenden Gutachten. Der Gutachter Herr Dipl.-Ing. Bartl ist als befangen abzulehnen.

C) Schlussbemerkung

Die Unterzeichnenden stellen das vorliegende Schall-Gutachten und das damit betraute Büro aus den oben angeführten Gründen also grundsätzlich in Frage und fordern die Beauftragung eines bis dato nicht involvierten Schallschutz-Gutachters mit einer Messreihe, die das alltägliche Szenario begutachtet.