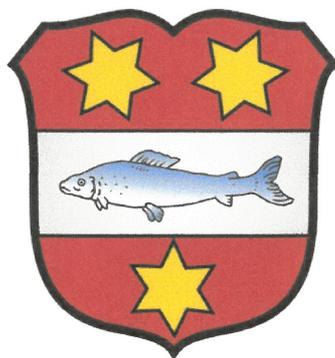


BEBAUUNGSPLAN

„Industriegebiet Neuhaus Ost III“
Teilgebiet XVI

1. Änderung

Industriegebiet (GI)
Gewerbegebiet mit Einschränkung
(GEmE)



Stadt
Windischeschenbach

Stadt
Windischeschenbach

1. Änderung des rechtsverbindlichen
Bebauungsplanes
„Industriegebiet Neuhaus Ost III“
Teilgebiet XVI

Industriegebiet (GI)
Gewerbegebiet mit Einschränkung (GEmE)

Stand.....Dezember 2011

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes.....	2
II. Textliche Festsetzungen.....	6
III. Umweltbericht.....	12

I. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungs- planes

„Industriegebiet Neuhaus Ost III“ Teilgebiet XVI

im Ortsteil Neuhaus

I. Begründung

1.1 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan für das Baugebiet „Industriegebiet Neuhaus Ost III“ –Teilgebiet XVI ist seit dem 05.11.1997 rechtskräftig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde für den Geltungsbereich auf einer Fläche von ca. 28 ha ein Industriegebiet bzw. Gewerbegebiet mit Einschränkung festgesetzt.

Dieses Industriegebiet wurde Mitte der 90er Jahre auf Initiative verschiedener Investoren ausgewiesen. Zum damaligen Zeitpunkt stand allerdings noch nicht fest, in welcher Größenordnung die einzelnen Grundstücke einmal parzelliert werden, vielmehr sollte hier ein großer Spielraum erhalten bleiben um für die Ansiedlung von großen und kleinen Firmen Attraktivität zu garantieren.

Nun soll diese großzügig bemessene „Rahmenplanung“ konkretisiert und ein Teilbereich des Industriegebiets neu parzelliert und verkehrsmäßig anders als bisher geplant erschlossen werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans sollen vor allem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung der Verkehrsflächen geschaffen werden.

Durch die Änderung der Verkehrsflächen soll eine attraktivere Parzellierung des Bebauungsplanes ermöglicht werden.

1.3 Vorbereitende Bauleitplanung

In der rechtskräftigen 7. Änderungsfassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Windischeschenbach vom 05.11.1997 ist eine anderweitige verkehrsmäßige Erschließung geplant.

Der rechtskräftige Bebauungsplan soll mit der 20. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren angepasst werden. Hier soll nur noch die Art der baulichen Nutzung ohne Verkehrsflächen dargestellt werden.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des zu ändernden Teilbereichs umfasst die FINrn. 392 (TF), 357 (TF), 356, 352 (TF), 351 (TF), 353 (TF), 350, 350/1, 427/9 (TF) und 349 (TF), alle Gmkg. Neuhaus, mit einer Fläche von ca. 10,1 ha.

Er wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die angrenzenden Bebauungspläne „Autohof Bergler“ und „Gewerbepark Windischeschenbach“,
- im Osten durch die angrenzende Grundstücksfläche der FINr. 348, Gemarkung Neuhaus,

- im Süden durch die angrenzenden Grundstücksflächen der FINrn. 427/9 (TF), 336, 349 (TF), 352 (TF), 356/1, 351 (TF), 353 (TF) und 357 (TF), Gemarkung Neuhaus und
- im Westen durch die angrenzende Grundstücksfläche der BAB A93, FINr. 427/8, Gemarkung Neuhaus.

Das restliche Plangebiet (FINrn. 392 (TF), 418, 419, 420 (TF), 343 (TF), 344, 338 (TF), 345, 346, 347 und 348, alle Gemarkung Neuhaus) bleibt mit den geplanten Verkehrsflächen erhalten.

1.5 Planinhalt

Auf einer Teilfläche im Südwesten des Baugebietes „Industriegebiet Neuhaus Ost III“ werden die Verkehrsflächen neu geplant.

Der Kreisverkehr zum Bebauungsplan „Gewerbepark Windischeschenbach“ wird überflüssig. Zur weiteren Erschließung des westlichen Teilbereichs wird die Straße „Am Gewerbepark“ ca. 110 m in südlicher Richtung verlängert und nach einer 90° Kurve 340 m Richtung Westen weitergeführt.

Des Weiteren werden die vorhandenen Baugrenzen im gesamten Planungsgebiet um fünf Meter nach außen an den Grünstreifen verschoben, die straßenseitigen Baugrenzen werden mit einem Abstand von fünf Metern zur Straße festgelegt. Im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes bildet die Anbauverbotszone zur Staatsstraße die Baugrenze.

Alle weiteren zeichnerischen Festsetzungen werden aus dem vorhandenen Planwerk übernommen. Die nun überarbeiteten textlichen Festsetzungen gelten für das gesamte Plangebiet.

Zur Klarstellung wird hervorgehoben, dass für die zeichnerischen Festsetzungen das südwestliche Plangebiet betreffend die jetzige 1. Änderung maßgebend ist, für den östlichen Teilbereich, der nicht von der Änderung betroffen ist, gelten die Festsetzungen der Bebauungsplanurfassung vom 05.11.1997 unverändert weiter.

Die bisher geltenden textlichen Festsetzungen werden aufgehoben, an ihre Stelle treten die Festsetzungen der 1. Änderung.

1.6 Erschließung

1.6.1 Straße

Das Industriegebiet wird im Norden über die Ortstraße „Am Gewerbepark“ zur St 2181 hin und im östlichen Plangebiet über eine Anbindung zur Gemeindeverbindungsstraße Dietersdorf – St 2181 erschlossen. Durch die Änderung wird diese nicht berührt.

1.6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll durch Verhandlungen mit der Steinwaldgruppe sichergestellt werden. Die Nutzung von Brauchwasser soll soweit möglich vorrangig zum Einsatz kommen.

1.6.3 Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an die städtische Kanalisation. Das Regenwasser soll über ein Regenrückhaltebecken dem Vorfluter (Schleißbach) zugeleitet werden.

Die genaue Berechnung für die Abwasserbeseitigung im Trennsystem erfolgt bei der baureifen Planung.

1.6.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Bayern AG.

1.6.5 Erdgas

Der Bedarf an Erdgas kann durch die Leitungen der Ferngas Nordbayern GmbH gedeckt werden.

1.6.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch die öffentliche Müllabfuhr.

II. Textliche Festsetzungen

1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungs- planes

**„Industriegebiet Neuhaus Ost III“
Teilgebiet XVI**

im Ortsteil Neuhaus

II. Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bereich Industriegebiet

Zugelassen sind Nutzungen gemäß § 9 BauNVO.

In der Ausnahme sind Wohnungen, soweit diese in baulicher Einheit mit der Hauptnutzung errichtet werden, für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. Freistehende Wohngebäude sind nicht zugelassen.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind alle Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.

Bereich Gewerbegebiet mit Einschränkung

Zugelassen sind nur nicht erheblich belästigende Nutzungen gemäß § 8 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO, die das Wohnen bei den in der Nähe bestehenden Wohnbauten nicht wesentlich stören.

1.2 Stellung der baulichen Anlagen

Die Richtung der Außenseiten der Gebäude ist parallel zu den Baugrenzen anzuordnen.

1.3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Im Gewerbe- und Industriegebiet wird die Mindestgröße der Baugrundstücke mit 1.100 m² festgelegt.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen

Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Flächen für nicht überdachte Stellplätze/Parkplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen und Ver- und Entsorgungsleitungen

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden in der Ausnahme zugelassen.

Schutzzonenbereiche:

20-kV-Kabel	je 2,5 m beiderseits der Trassenachse
Gasleitung	je 2,5 m beiderseits der Trassenachse
Ferngasleitung:	je 5 m beiderseits der Trassenachse

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen und jeglicher Bebauung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.

1.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Ausgleichsflächen

Für die mit Pflanzgebot für Einzelbäume, kleine Baumgruppen und anzupflanzenden Gehölzstreifen festgesetzten Bereiche sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes verpflichtend. Für die Pflanzung von Einzelbäumen und kleinen Baumgruppen sind Linde (*Tilia cordata*) und Buchen (*Fagus sylvatica*), für die übrigen Pflanzmaßnahmen sind Arten der Artenliste zu verwenden.

Für die Randeingrünungen des Gesamtgebietes werden mind. 10,0 m breite Streifen festgesetzt.

Alle Aussaaten sind entsprechend der Artenliste durchzuführen und haben in unmittelbarem Zusammenhang mit einer Baumaßnahme zu erfolgen.

Für die überbauten Flächen werden auf der FlNr. 552, Gmkg. Bernstein, und der FlNr. 351 (Teilfläche), Gmkg. Neuhaus, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt (sh. Umweltbericht).

1.7 Sonstiges

Die im Bebauungsplan als Biotop B 209,04 gekennzeichnete Fläche ist unter dem Schutz des § 30 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes zu erhalten. Die Biotopfläche ist vor Ablagerungen oder sonstigen negativen Einflüssen zu schützen.

Der am Scheibenweg beidseitig bestehende Sträucher- und Baumbestand soll weitgehend erhalten bleiben.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 93 und deren Anschlussstellenästen nicht geblendet wird.

Von den geplanten Baugebieten dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 93 und deren Anschlussstellenästen beeinträchtigen. Durch geeignete Maßnahmen ist entlang der BAB A 93 und deren Anschlussstellenästen ein ausreichender Sicht- und Blendschutz vorzusehen, damit der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 93 und deren Anschlussstellenästen nicht geblendet wird.

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

Oberflächen- und sonstiges Abwasser darf nicht der Entwässerungsanlage der BAB A 93 bzw. der St 2181 zugeführt werden.

Entlang der BAB A 93 und der Staatsstraße 2181 sind die Grundstücke unter Berücksichtigung der erforderlichen Sichtfelder geschlossen, d.h. ohne Tür und Tor einzufrieden.

Bauliche Anlagen müssen zum befestigten Fahrbahnrand der St 2181 einen Mindestabstand von 20 m aufweisen (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG).

2. Örtliche Bauvorschriften, bauliche Gestaltung

2.1 Einfriedungen, Zufahrten, Freiflächen, Abstandsflächen

Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune ohne Sockelausbildung mit einer einheitlichen Gesamthöhe von 2,0 m auszuführen, mit Ausnahme von Zugängen und Ausfahrten. Sichtschutzmatten sind nicht zulässig.

Hinterpflanzungen sind mit Einzelsträuchern, kleinen Strauchgruppen, Einzelbäumen, Baumgruppen und/oder Berankungen mit Arten der Artenliste und einem Höchstabstand von 15,0 m auszuführen.

Je Grundstück sind max. 2 Zufahrten mit einer Breite von je max. 10,0 m zugelassen. Ausgänge und Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im Bereich zwischen Verkehrsflächen und straßenseitiger Baugrenze ist die Lagerung von Stoffen und Materialien jeglicher Art unzulässig.

Für Abstandsflächen gelten die Regelungen des Art. 6 der BayBO.

2.2 Bepflanzung, Stellplatzflächen, Hofflächen, Wasserflächen

Zur inneren Durchgrünung des Gebietes wird festgesetzt, dass bei der Gesamtfläche ein Mindestanteil von 20 % als Grünfläche anzulegen ist.

Extensive Flachdachbegrünungen können auf die nicht versiegelte Fläche angerechnet werden.

Je 1.000 m² unbebauter und pro 500 m² bebauter befestigter Grundstücksfläche ist:

- die Pflanzung eines Großbaumes Stl 16-18 mit einer Mindestpflanzfläche von 3 m² oder
- die Pflanzung einer Baumgruppe aus Groß- und Kleinbäumen, Mindestzahl 5 Stück, mit einer Mindesthöhe von 2,5 bis 3,0 m und einer Mindestpflanzfläche von 9 m² festgelegt.

Die vorgesehenen Pflanzflächen befinden sich auf Privatgrund und sind vom Betreiber anzulegen und zu unterhalten.

Pro 10 Stellplätzen bzw. 140 m² Stellplatzfläche ist ein Pflanzstreifen von 2,0 m Breite anzulegen oder ein Großbaum Stl 16-18 mit einer Mindestpflanzfläche von 3 m² zu pflanzen, wobei die Werte bei Rasenpflaster bei 14 Stellplätzen und 200 m² und bei Schotterrasen bei 20 Stellplätzen und 260 m² liegen.

Zur Verringerung der Bodenversiegelung wird die Verwendung wasserundurchlässiger Beläge nur in Bereichen zugelassen, wo sie nach gesetzlichen Vorschriften notwendig sind. Ansonsten sind durchlässige Beläge, wie Pflaster, Rasenpflaster und Schotterrasen vorzusehen.

Zur Förderung der Anlage naturnaher Flächen außerhalb der Planfläche ist die Verwendung und Einhaltung der Angaben der Artenliste 3 zu verwenden.

Zur Förderung kleiner Wasserkreisläufe und Entlastung des Gesamtwasserhaushaltes kann die Verwendung von unbedenklichem Oberflächenwasser zur Anlage von Wasserflächen vor-

gesehen werden, soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen. Drain- und Regenwasser dürfen jedoch nicht in den Schmutzwasserkanal (Trennsystem) eingeleitet werden.

Zu jedem Bauplan sind ein Freiflächengestaltungsplan, sowie ein Pflanzplan vorzulegen.

2.3 Dachformen

Sämtliche Dächer sind mit Flach- bzw. Sheddächern zu versehen. Die Dachneigung darf 7° nicht überschreiten.

Als Dachdeckung sollten helle Materialien und Dachbegrünungen zur Ausführung kommen.

2.4 Wandhöhen

Die maximale Wandhöhe wird mit 15 m über OK Gelände festgesetzt.

2.5 Gehölzauswahl

ARTENLISTE 1

LEITARTEN FÜR DIE BEPFLANZUNG NACH DER POTENTIELL NATÜRLICHEN VEGETATION

Großbäume	Quercus robur	Stieleiche
	Populus tremular	Zitterpappel
	Fraxinus excelsior	Esche
	im Innenbereich	
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Tilia cordata	Winterlinde
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Salix alba	Silberweide
Kleinbäume	Betula pendula	Sandbirke
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Prunus padus	Traubenkirsche
	Alnus glutinosa	Erle
	Salix fragilis	Knackweide
	Carpinus betulus	Hainbuche
Großsträucher	Corylus avellana	Hasel
	Crateagus monogyna	Weißdorn
	Viburnum opulus	Schneeball
	Crataegus oxyacantha	Weißdorn
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Salix triandra	Mandelweide
	Salix purpurea	Purpurweide
	Salix cinerea	Aschweide
Salix aurita	Ohrweide	
Kleinsträucher	Sambucus racemosa	Traubenholunder

Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus fruticosus	Brombeere

ARTENLISTE 2

GROSSBÄUME, EINZELBÄUME UND BAUMGRUPPEN FÜR DIE EIN- UND DURCHGRÜNUNG

Groß- u. Einzelbäume	Tilia cordata	Linde
Baumgruppen	Fagus sylvatica	Buche

ARTENLISTE 3

RASEN-, WIESENAUSSAATEN EXTENSIV

In eine sehr dünne Aussaat (5 – 10 g/m²) von Landschaftsrasen D der RSM, die Raum für Anflug aus der Umgebung lässt, können folgende Kräuter untergemischt werden:

Achillea millefolium	Rundblättrige Glockenblume
Hieracium pilosella	Habichtskraut
Leontodon autumnalis	Herbstlöwenzahn
Linaria vulgaris	Gemeines Leinkraut
Lotus corniculatus	Hornschotenklee
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelke
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf

III. Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB

1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungs- planes

**„Industriegebiet Neuhaus Ost III“
Teilgebiet XVI**

im Ortsteil Neuhaus

1. EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Das an der Staatsstraße 2181 bei Lindenhof gelegene Baugebiet „Industriegebiet Neuhaus Ost III“ ist nach seiner Aufstellung seit November 1997 rechtskräftig als Industriegebiet ausgewiesen. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 28 ha, die als Industriegebiet (GI) bzw. Gewerbegebiet mit Einschränkung (GEmE) festgesetzt sind.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der südwestliche Teilbereich des Industriegebietes neu parzelliert. Des Weiteren werden Verkehrsflächen neu geplant. Der bisher vorgesehene Kreisverkehr zum Bebauungsplan „Gewerbepark Windischeschenbach“ und der Ausbau des Scheibenweges als Erschließungsstraße entfallen. Dafür wird die Straße „Am Gewerbepark“ in südlicher Richtung um 110 m verlängert und nach einer 90° Kurve über 340 m in westlicher Richtung weitergeführt. Die Planung sieht ferner noch die Verlegung eines Wirtschaftsweges vor.

Der räumliche Geltungsbereich des zu ändernden Teilbereichs umfasst eine Fläche von 10,1 ha.

Neben einer Änderung des Bebauungsplanes ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Berücksichtigt werden insbesondere die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen des Baugesetzbuches, der Naturschutzgesetze, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz.

Entsprechend den übergeordneten Zielen des Regionalplanes *„steht die Wirtschaft der Region aufgrund neuer Entwicklungen, wie des zunehmenden Wettbewerbs in der EU und mit den östlichen Nachbarländern sowie der Tendenz zu Betriebsverlagerungen in die Länder mit niedrigerem Lohnniveau, vor neuen Herausforderungen. Für die Region ist deshalb wichtig, die bestehenden Betriebe in ihrem Bemühen zur Anpassung an die Erfordernisse des Marktes zu unterstützen und die Voraussetzungen für neue Betriebsansiedlungen zu verbessern.“*

2. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

2.1 Natürliche Grundlagen

Naturraum

Das Baugebiet befindet sich im Naturraum 401 "Vorderer Oberpfälzer Wald".

Lage

Das Baugebiet liegt östlich von Windischeschenbach, östlich der BAB A 93 und südlich der Staatsstraße 2181 Richtung Tirschenreuth und grenzt südlich sowie östlich an den „Gewerbepark Windischeschenbach“ an.

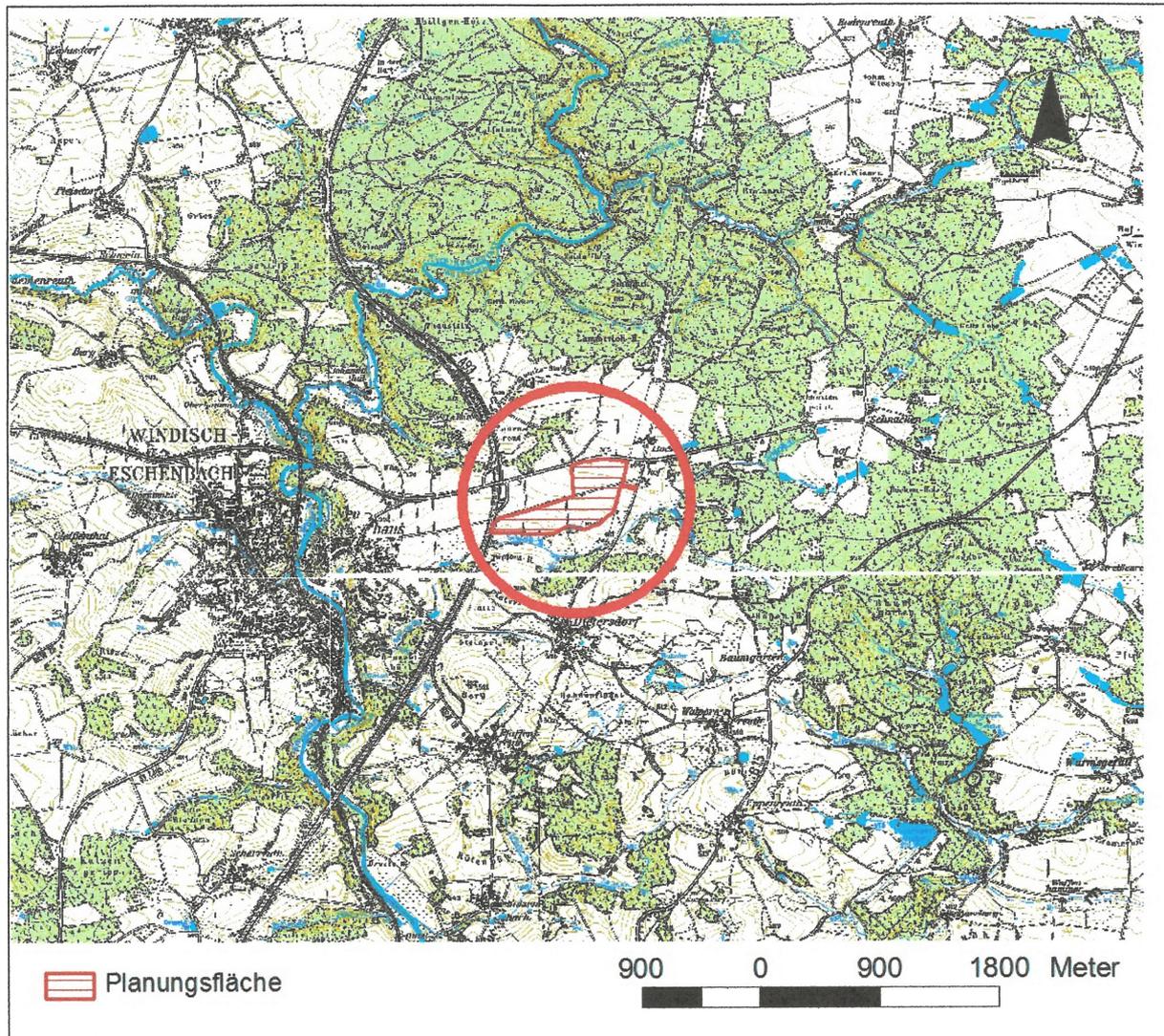


Abbildung: Lage des Planungsgebietes in der TK 25

Geologie/Boden

Die Geologische Karte M = 1 : 500.000 des Bayerischen Geologischen Landesamtes weist für diesen Bereich Granit, mittel- bis grobkörnig, zum Teil porphyrisch aus. Die natürlich vorkommenden Bodentypen, in der Regel Braunerden und Braunerden-Pseudogleye.

Nutzung

Die Flächen des GI-Gebietes werden intensiv landwirtschaftlich als Grün- oder Ackerland genutzt. Im Osten wird eine Brachfläche als Zwischenlager für Erdaushub genutzt.

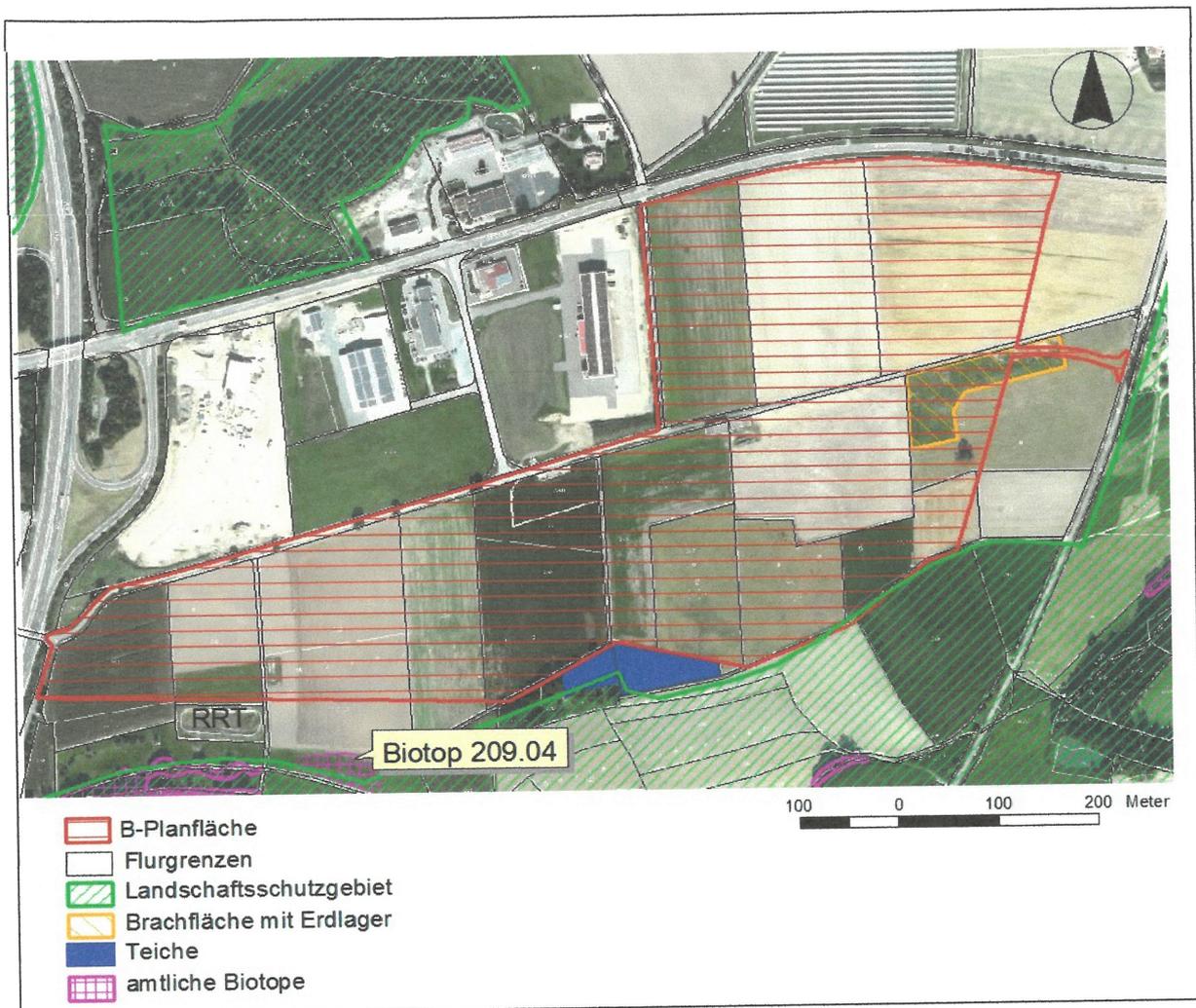


Abbildung: Darstellung des Bestandes

2.2 Untersuchung relevanter Schutzgüter

Da es sich hier um die Änderung eines rechtskräftig ausgewiesenen Baugebietes handelt, beschränkt sich die in der Umweltprüfung durchzuführende Betrachtung relevanter Schutzgüter und die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes auf den westlichen Bereich, in dem die Änderungen der inneren verkehrlichen Erschließung vorgenommen werden.

Schutzgut Mensch

Beschreibung: Über die bereits von der BAB A 93 und die St 2181 ausgehenden Emissionen hinaus ist das Planungsgebiet durch seine Funktionen und dem damit verbundenen Lkw- und Pkw-Verkehr hinsichtlich des Lärmes bereits vorbelastet.

Eine besondere Eignung des Gebietes als Erholungsraum für den Menschen ist nicht gegeben.

Auswirkungen: Durch die neue Parzellierung und die Veränderung der inneren verkehrlichen Erschließung sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Im Zuge der Einzelgenehmigungsverfahren muss geprüft werden, ob die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Umweltschutzbestimmungen eingehalten werden und die entsprechenden Genehmigungen gegebenenfalls mit geeigneten Auflagen versehen werden müssen.

Ergebnis: Das Schutzgut Mensch ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Die für die Erschließung notwendigen Flächen stellen keine wertvollen Lebensräume für Tiere und Pflanzen dar. Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind weder besondere oder geschützte Arten noch eine hohe Artenvielfalt zu erwarten. Auf Grund der Vorbelastungen ist auch vom Fehlen anspruchsvoller und störungsempfindlicher Arten auszugehen.

Der Geltungsbereich liegt im Naturpark „Nördlicher Oberpfälzer Wald“ und grenzt im Süden an das Landschaftsschutzgebiet „Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab“ an.

Die südlich des Bebauungsplan-Gebietes befindlichen, gem. Art. 13d (1) BayNatSchG besonders geschützten amtlichen Biotope sowie das Biotop B 209.04, werden nicht beeinträchtigt.

Weitere Schutzgebiete oder Schutzgegenstände nach dem BayNatSchG werden nicht unmittelbar von der Planung berührt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für das „Industriegebiet“ und das „Gewerbegebiet mit Einschränkung“ eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Eine Änderung der GRZ von 0,8 erfolgt nicht.

Auswirkungen: Bei gleich bleibender GRZ sind keine weiteren Lebensraumverluste für Tiere und Pflanzen zu erwarten. Die sich aus der Änderung der Erschließungsplanung ergebende zusätzliche Versiegelung ist im Rahmen der Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auszugleichen.

Ergebnis: Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nur gering betroffen.

Schutzgüter Boden und Wasser

Beschreibung: Bei den Böden ist von Braunerden und Braunerden-Pseudogleyen auszugehen. Ein Verdacht auf Altlasten besteht nicht.

Auf dem Gelände befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Ferner sind hier keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

Schmutzwasser wird zur Kläranlage Windischeschenbach geleitet. Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird über entsprechende Rückhalteeinrichtungen dem Schleißbach zugeführt.

Auswirkungen: Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser ergibt sich durch die neu geplante Erschließung eine zusätzliche Versiegelung.

Die Versiegelung von Boden durch Überbauung und Befestigung von Flächen reduziert im Allgemeinen die Versickerung von Regenwasser und verringert die natürliche Verdunstung. In der Folge ergibt sich ein erhöhter und schnellerer Oberflächenabfluss. Durch die Versiegelung kommt es also lokal zu einem Eingriff in den Wasserhaushalt. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Die GRZ wird beibehalten und die einschlägigen Festsetzungen hinsichtlich Versiegelung von Parkplätzen und der Behandlung von Oberflächen- und Schmutzwasser wurden in die neue Planung übernommen.

Ergebnis: Die Schutzgüter Boden und Wasser sind durch die Änderung des Bebauungsplanes gering betroffen.

Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung: Ein hoher Versiegelungsgrad, eine dadurch veränderte Verdunstungsrate sowie ein Aufheizen der Flächen bei Sonneneinstrahlung haben vor Ort ungünstige kleinklimatische Veränderungen zur Folge. Durch den Luftaustausch in einem land- und forstwirtschaftlich genutzten Umfeld und auch durch die umfangreichen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen werden diese Nachteile gemindert und eine großräumige Auswirkung verhindert.

Auswirkungen: Durch die Einrichtung der neuen verkehrlichen Erschließung werden die diesbezüglichen Wirkfaktoren Versiegelung nur unwesentlich, die Ein- und Durchgrünung nicht verändert, so dass auch hier nachteilige Wirkungen nicht zu erwarten sind. Durch zusätzliche Versiegelungen in geringem Umfang sind auf das Schutzgut keine weiteren negativen Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis: Das Schutzgut Klima/Luft ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung: Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt mit einer durchschnittlichen Höhe von 490 m üNN relativ hoch. Die Blickbeziehungen sind jedoch durch die ausgedehnten Waldungen im Norden und Osten sowie Geländeerhebungen und -kuppen über 500 m üNN unmittelbar im Süden und westlich von Windischeschenbach eingeschränkt.

Wesentlich für die Eingliederung des Planungsgebietes in das Landschaftsbild sind die grünordnerischen Festsetzungen. Diese wurden von der ursprünglichen Planung übernommen, ebenso wie die Forderung eines Freiflächengestaltungsplanes, so dass nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht gegeben sein werden.

Auswirkungen: Durch die Beibehaltung der grünordnerischen Festsetzungen ergeben sich keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, zumal auch die GFZ und BMZ beibehalten werden.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaftsbild ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Beschreibung: Es sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden oder im Boden zu erwarten. Auch im Wirkungsgefüge mit dem Umland bestehen keine Verbindungen (z.B. Sichtbeziehungen) zu besonderen Kulturgütern.

Auswirkungen: Auch nach der Änderung des Bebauungsplanes sind keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern zu erwarten, weder im Geltungsbereich noch in einem Wirkungsgefüge mit dem Umland.

Sollten, wider Erwarten, bei Erdarbeiten besondere Bodenfunde gemacht werden, so ist dies der Denkmalschutzbehörde bekannt zu machen.

Ergebnis: Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei der Nullvariante, also dem Umstand, dass die bisherige innere verkehrliche Erschließung beibehalten wird, würde das derzeitige „Industriegebiet und Gewerbegebiet mit Einschränkung“ bestehen bleiben. Das Gebiet würde also weiterhin für die Ansiedelung von Industrie- und Gewerbebetrieben bereitgehalten. Die Auswirkung auf relevante Schutzgüter bliebe dadurch in etwa gleich.

4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen: Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung werden zum Großteil heimische, standortgerechte Gehölze vorgeschlagen. Die randlich vorhandenen Gehölzbestände bleiben erhalten.

Durch die Festsetzung sockelloser Einfriedungen bleibt die Durchlässigkeit für bestimmte Tiergruppen erhalten.

Schutzgut Boden und Wasser: Die Versiegelung soll auf ein Mindestmaß reduziert werden. Für die Befestigung von Parkplätzen sind wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Schutzgut Landschaft: Bestehende Gehölzbestände, als wichtige Gliederungselemente im Landschafts- und Ortsbild, sind nicht betroffen. Durch die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen wird eine landschafts- und ortstypische Einbindung ins Landschaftsbild erreicht. Sowohl die Erschließung, als auch die Größe der Baukörper berücksichtigen die landschaftlichen Gegebenheiten.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich, Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist die Stadt Windischeschenbach gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Die folgende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs lehnt sich an die Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, erstellt von einer Arbeitsgruppe beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Sept. 1999, in der ergänzten Fassung vom Januar 2003) an.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde bereits eine Ausgleichsfläche auf der FlNr. 552, Gmkg. Bernstein, nördlich der Ortschaft Ödwalpersreuth ausgewiesen. (sh. Lageplan)

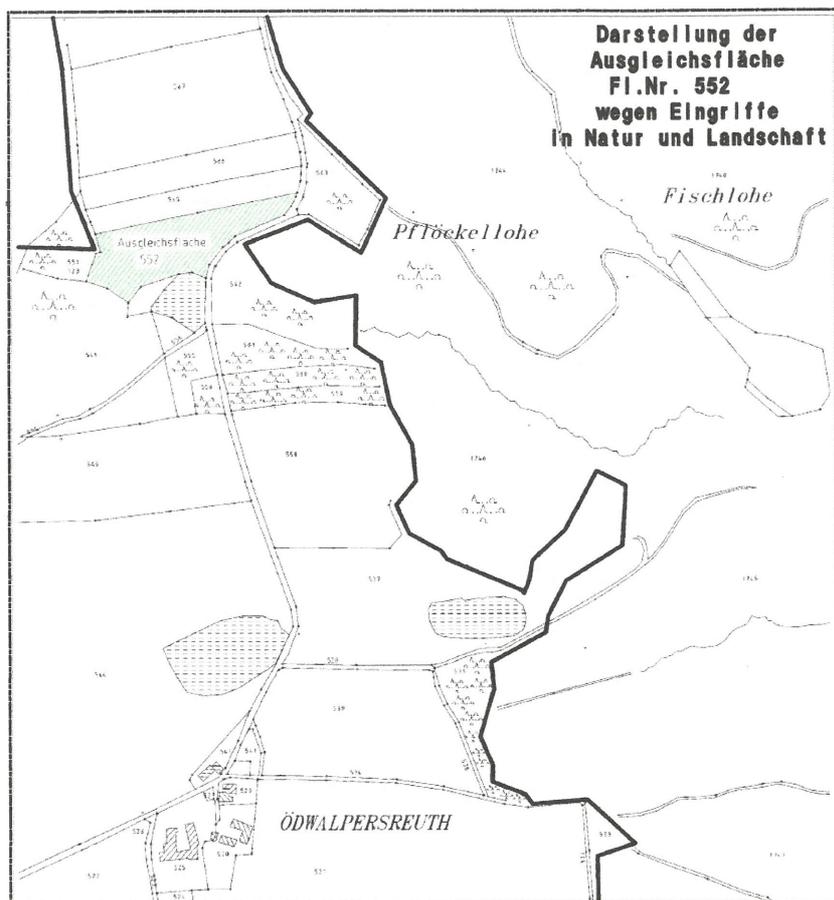


Abb.: Ausgleichsfläche der ursprünglichen Planung

4.2.1 Ermittlung des zusätzlichen Bedarfs an Ausgleichsflächen

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist nicht der Bestand der derzeitigen Fläche maßgeblich, sondern der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan für das „Industriegebiet Neuhaus Ost III“, Teilgebiet XVI. Dieser besondere Umstand erfordert eine nähere Betrachtung der Bebauungspläne in der Gegenüberstellung von maßgeblichen Festsetzungen.

Es ergibt sich durch die neue Parzellierung und die neu geplante innere verkehrliche Erschließung keine Veränderung an der Grundflächenzahl, deshalb sind diese Maßnahmen nicht als Eingriff zu bewerten. Mit der bisher festgesetzten GRZ von 0,8 ist das Gebiet bereits dem Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zugeordnet.

Jedoch ergibt sich durch die neue Erschließungsstraße eine zusätzliche Versiegelung, die auszugleichen ist. Als direkter Ausgleich wird der Wegfall des Ausbaues des Scheibenweges als Erschließungsstraße bei der Bilanzierung berücksichtigt. Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs (auf m² gerundet) erfolgte durch einen Vergleich der alten mit der neuen Planung sowie durch Ermittlungen im GIS-Programm ArcView.

Flächen geringer Bedeutung für Natur und Landschaft (Ausgleichsfaktor 0,3 -0,6)

Die intensiv genutzten Ackerflächen werden als Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft.

Ackerfläche neue Straße	3.642 m ²
Ackerfläche Scheibenweg	- 1.690 m ²
Summe Flächen geringer Bedeutung	1.952 m²

Als Ausgleichsfaktor dafür wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Faktor 0,4 festgelegt.

Ackerfläche neuer Schotterstreifen	752 m ²
Ackerfläche Schotterstreifen Scheibenweg	- 1.200 m ²
Summe Flächen geringer Bedeutung	-448 m²

Als Ausgleichsfaktor dafür wurde ein Faktor von 0,2 festgelegt.

4.2.2 Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Kategorie Typ A	Faktor	Fläche	Ausgleichsbedarf
I Gebiete geringer Bedeutung	0,3-0,6		
Ackerflächen zu Straße	0,4	1.952 m ²	781 m ²
Ackerflächen zu Schotter	0,2	- 448 m ²	- 90 m ²
Ausgleichsbedarf			691 m²

Es ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf von 691 m²**, der durch die Bereitstellung nachfolgender externer Fläche, auf der entsprechende Maßnahmen des Naturschutzes und Landschaftspflege durchgeführt werden, abgedeckt werden soll.

4.2.3 Externer Ausgleich

a) Bereitstellung von Ausgleichsflächen

Für die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen steht das folgende Grundstück zur Verfügung:

Flur-Nr.	Gmkg.	Gde.	Eigentümer	Nutzung
351 TF	Neuhaus	St. W'eschenbach	St. W'eschenbach	Ackerland

Das Grundstück liegt im Osten der Stadt Windischeschenbach und unmittelbar südlich des „Industriegebietes Neuhaus Ost III“.

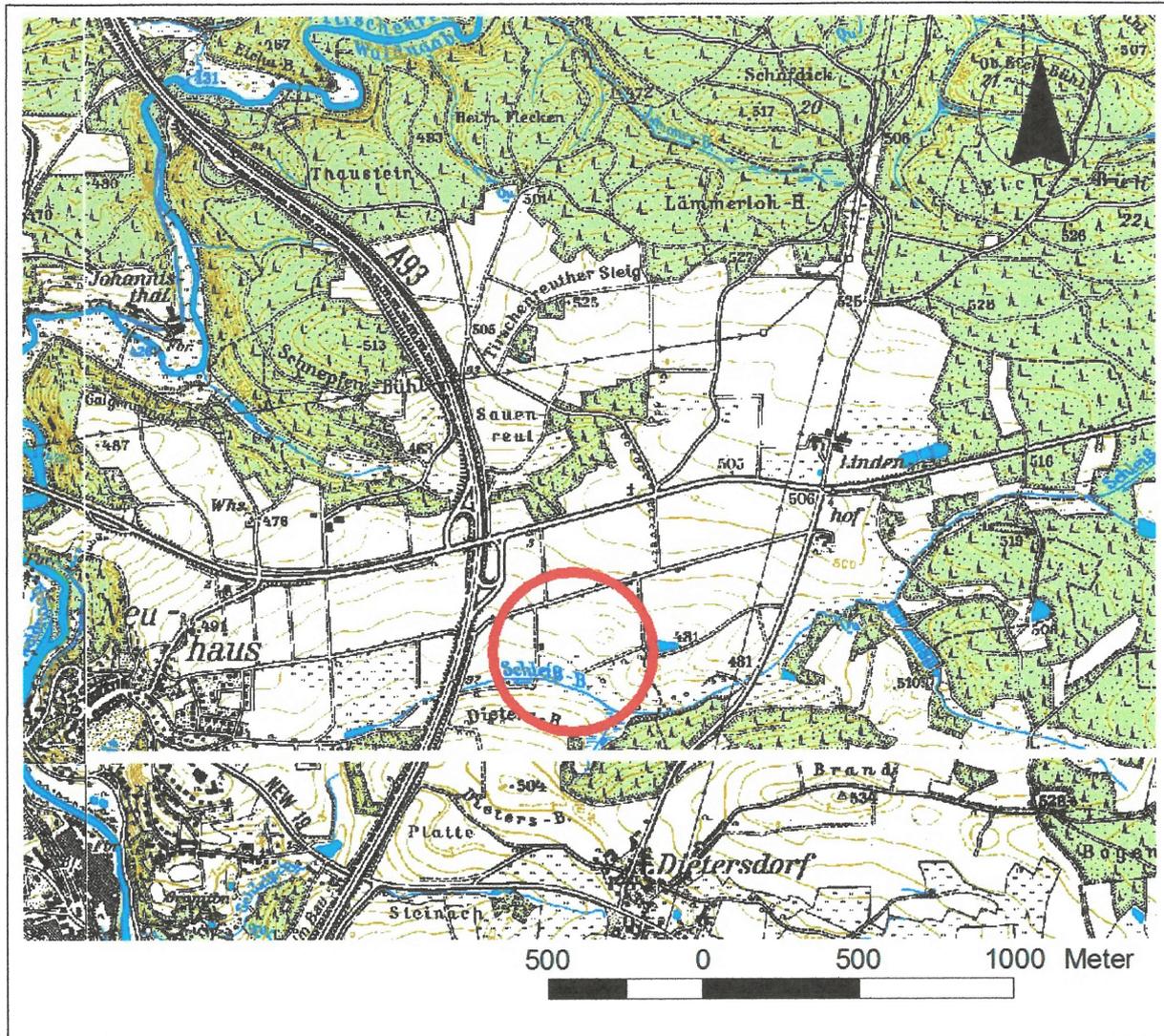


Abbildung.: Lage der Ausgleichsflächen in der TK25

Bestand:

Die zur Verfügung gestellte Ausgleichsfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

FFH/SPA-Gebiet:

Nicht betroffen.

Biotop:

Nicht betroffen.

Schutzstatus Art. 7 - 13 BayNatSchG:

Nicht betroffen.



Abbildung: Lage der Ausgleichsfläche im Luftbild

Entwicklungsziel:
Gehölzbestand

Maßnahmen:
Bepflanzung der Fläche entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Randeingrünung

Aufwertbare Fläche: 700 m²

Aufwertungsfaktor: 1,0

Anrechenbare Ausgleichsfläche (Produkt aus Aufwertungsfaktor und aufwertbarer Fläche):
1,0 x 700 m² = 700 m²

Der **externe Ausgleichsbedarf von gerundet 691 m²** steht somit eine **anrechenbare Ausgleichsfläche von 700 m²** gegenüber.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Da es sich hier um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, scheidet die Prüfung von Alternativstandorten aus.

6. METHODISCHES VORGEHEN UND TECHNISCHE SCHWIERIGKEITEN

Die Umweltprüfung beschränkte sich auf den Bereich, welcher nun als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen werden soll. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend dem Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt.

Im Vorfeld des Änderungsverfahrens wurde als maßgebliche Fachstelle die untere Naturschutzbehörde, hinsichtlich umweltrelevanter Sachverhalte kontaktiert. Die Ergebnisse sind in den Bericht eingeflossen, der die Auswirkung der Änderungen der neuen Erschließungsstraße behandelt.

7. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Für die maßgeblichen Schutzgüter sind durch die Änderungen keine Auswirkungen zu erwarten, die eine spezielle Überwachung bzw. ein spezielles Monitoring notwendig erscheinen lassen.

Sollten mögliche Erweiterungen der Betriebe hinsichtlich Lärm- Staub- oder Geruchsentwicklung bedenklich sein, so ist im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren zu prüfen, ob die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Umweltschutzbestimmungen eingehalten werden und die entsprechenden Genehmigungen gegebenenfalls mit geeigneten Auflagen versehen werden müssen. Die für die Auflagen und deren Einhaltung zuständigen Behörden können dann den Gegebenheiten entsprechende Überwachungspläne erstellen.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Mit der neuen Parzellierung und der veränderten verkehrlichen inneren Anbindung des Bauungsgebietes sind, durch die neu geplante Erschließungsstraße im westlichen Teilgebiet zusätzliche geringe Belastungen für die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Tiere und Pflanzen zu erwarten. Durch die außerhalb des Geltungsbereiches bereitzustellende Ausgleichsfläche werden die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen.

Ansonsten ist das Baugebiet in der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanz als in sich ausgeglichen zu betrachten, da über das bisherige Maß keine wesentlichen naturschutzfachlich Eingriffe erfolgen und die geringe Neuversiegelung durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden. Weitere Schutzgüter sind nicht in einem Maße betroffen, dass über den üblichen Standard für Boden- und Wasserschutz besondere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu treffen sind.

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen der Umweltprüfung:

<i>Schutzgut</i>	<i>Erheblichkeit</i>
Mensch (Lärm, Erholung)	nicht betroffen
Tiere und Pflanzen	gering betroffen
Boden und Wasser	gering betroffen
Klima/Luft	gering betroffen
Landschaft	nicht betroffen
Kultur und Sachgüter	nicht betroffen

9. LITERATURVERZEICHNIS

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2009): Potenzielle natürliche Vegetation (PNV) Bayern, Karte 1:500 000 und Kartenlegende, bearbeitet von Reiner Suck & Michael Bushart mit Beiträgen von Martin Scheuerer und Rüdiger Urban

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2. erweiterte Auflage. München, 43 S.

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (1998): Geologische Karte von Bayern 1:500 000 mit Erläuterungen und farbigen Beilagen. München.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN (2007): Der Umweltbericht in der Praxis, 2. Auflage. München, 50 S.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERPFALZ-NORD: Regionalplan der Region Oberpfalz Nord (6). Regensburg

Stadt

Windischeschenbach



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

**zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
„Industriegebiet Neuhaus Ost III“
im Ortsteil Neuhaus**



Lage des Plangebietes

Inhaltsübersicht:

- 1. Verfahrensablauf**
- 2. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**
- 3. Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

1. Verfahrensablauf

Für die Grundstücke (FINrn. 418, 419, 420 (TF), 343 (TF), 345, 344 (TF), 346, 347, 348, 350, 350/1, 349 (TF), 351 (TF), 352 (TF), 356, 357 (TF), 353 (TF), 427/9 (TF), 392 (TF) und 338 (TF) alle Gemarkung Neuhaus) im Bereich „Industriegebiet Neuhaus Ost III“, wurde das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes - Gebietsart Industriegebiet bzw. Gewerbegebiet mit Einschränkungen nach BauNVO - eingeleitet.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 11.05.2011 und 21.09.2011 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Neuhaus Ost III“, südlich des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbepark Windischeschenbach“, mit gleichzeitiger 20. Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Der erforderliche Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 BauGB) ist mit den anderen Planunterlagen erstellt worden. Die Bekanntmachung der Änderungsbeschlüsse erfolgte am 14.10.2011.

Die Möglichkeit der Einsichtnahme der Planunterlagen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 14.10.2011 bis 14.11.2011 wurde in Form der öffentlichen Bekanntmachung am 14.10.2011 bekannt gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 13.10.2011 (Äußerungsfrist bis 14.11.2011).

Innerhalb der genannten Fristen konnten die Beteiligten Wünsche und Anregungen äußern die mit Stadtratsbeschluss vom 14.12.2011 abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB) und in die Planentwürfe, soweit beschlossen, eingearbeitet wurden.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 27.12.2011 bis 31.01.2012. Die ordentliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte mit Schreiben vom 16.12.2011 (gesetzliche Äußerungsfrist von einem Monat).

Seitens der Beteiligten sind weitere Stellungnahmen eingegangen, diese führten aber lediglich zu einer redaktionellen Anpassung der Planunterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Neuhaus Ost III“.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 14.03.2012 durch den Stadtrat der Stadt Windischeschenbach. Bekannt gemacht wurde der Satzungsbeschlusses am 12.04.2012, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB. Damit ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Neuhaus Ost III“ noch am gleichen Tag in Kraft getreten.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan „Industriegebiet Neuhaus Ost III“, soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung der Verkehrsflächen schaffen. Der Bebauungsplan ist seit dem 05.11.1997 rechtskräftig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde für den Geltungsbereich auf einer Fläche von ca. 28 ha ein Industriegebiet bzw. Gewerbegebiet mit Einschränkung festgesetzt. Dieses Industriegebiet wurde Mitte der 90er Jahre auf Initiative verschiedener Investoren ausgewiesen. Zum damaligen Zeitpunkt stand allerdings noch nicht fest, in welcher Größenordnung die einzelnen Grundstücke einmal parzelliert werden, vielmehr sollte hier ein großer Spielraum erhalten bleiben um für die Ansiedlung von großen und kleinen Firmen Attraktivität zu garantieren. Nun soll diese großzügig bemessene „Rahmenplanung“ konkretisiert und ein Teilbereich des Industriegebiets neu parzelliert und verkehrsmäßig anders als bisher geplant erschlossen werden.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Wesentlicher Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist die gesetzlich vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Umweltprüfung (Bearbeitung durch das Büro für Landschaftsökologie KONRAD & MERTL, Friedenfels).

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB besteht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Verpflichtung, die erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu prüfen.

Mit der neuen Parzellierung und der veränderten verkehrlichen inneren Anbindung des Bebauungsgebietes sind, durch die neu geplante Erschließungsstraße im westlichen Teilgebiet zusätzliche geringe Belastungen für die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Tiere und Pflanzen zu erwarten. Durch die außerhalb des Geltungsbereiches bereitzustellende Ausgleichsfläche werden die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen.

Ansonsten ist das Baugebiet in der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanz als in sich ausgeglichen zu betrachten, da über das bisherige Maß keine wesentlichen naturschutzfachliche Eingriffe erfolgen und die geringe Neuversiegelung durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden. Weitere Schutzgüter sind nicht in einem Maße betroffen, dass über den üblichen Standard für Boden- und Wasserschutz besondere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu treffen sind.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen in die Planung aufgenommen und der Vorentwurf entsprechend angepasst.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange merkten folgendes an:

Zur Bebauungsplanänderung teilt die **E.ON Bayern AG** mit, dass grundsätzlich keine Einwendungen bestehen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb ihrer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. *Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird weder der Bestand, die Sicherheit oder der Betrieb der Anlagen der E.ON Bayern AG beeinträchtigt.*

Desweiteren wird angemerkt, dass bei der Überprüfung der Planungsunterlagen festgestellt worden ist, dass die techn. Anlagen der E.ON Bayern AG fehlen. Es wird gebeten die folgenden Anlagen in den Planungsunterlagen zu ergänzen und mit E.ON Bayern AG zu titulieren: 20-kV-Kabel (mit Schutzzonenbereich je 2,5 m beiderseits der Trassenachse) und Gasleitungen (mit Schutzzonenbereich je 2,5 m beiderseits der Trassenachse). *Die bezeichneten Anlagen (20-kV-Kabel und Gasleitungen, jeweils mit Schutzzonenbereich, von 2,5 m beiderseits der Trassenachse) sind in die Planunterlagen entsprechend aufgenommen und titulierte worden.*

Weiter wird darauf hingewiesen, dass der Schutzzonenbereich der Versorgungstrassen von Bebauung und Baumpflanzungen freizuhalten ist. *Im Planwerk ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen, der festlegt, dass der Schutzzonenbereich der Versorgungstrassen von jeglicher Bebauung sowie Baumpflanzungen freizuhalten ist.*

Grundsätzlich werden seitens des **Bayerischen Bauernverbandes, Geschäftsstelle Weiden**, gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken erhoben

Allerdings sollten die nachfolgenden Punkte berücksichtigt werden. Die bestehenden Wege und Straßen müssen weiterhin für landwirtschaftliche Fahrzeuge freigegeben sein und das Anfahren an die umliegenden bewirtschafteten Flächen ermöglichen. *Durch die Änderung an den Verkehrsflächen wird der landwirtschaftliche Verkehr in keiner Weise eingeschränkt oder behindert.*

Desweiteren sollten bei der Eingrünung des Industriegebietes nur niederwachsende Pflanzen Verwendung finden, die den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen. *Die für die Eingrünung maßgebende Pflanzliste wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt abgestimmt und wird beibehalten.*

Um die Funktionstüchtigkeit der Drainagen und Abflüsse zu erhalten und eine Versandung des Schleißbachs zu vermeiden muss eine entsprechende Oberflächenentwässerung gewährleistet sein. *Die Oberflächenentwässerung erfolgt mithilfe von Regenwasserkanälen, die in ein Regenrückhaltebecken münden. Für eine ausreichende Entwässerung ist damit gesorgt.*

Außerdem wird um die ordnungsgemäße Pflege unbebauter Grundstücke und der Ausgleichsfläche gebeten um erhöhten Unkraut- und Ungräserdruck auf landwirtschaftliche Flächen zu vermeiden. *Soweit dies möglich ist wird darauf geachtet den Bewuchs der unbebauten Grundstücke und der Ausgleichsfläche entsprechend zu pflegen.*

Da auch Wohnbebauung möglich ist sollten die Grundstückseigentümer auf zu erwartende Emissionen durch landwirtschaftliche Arbeiten auf den umliegenden Feldern hingewiesen werden.

Eine Wohnbebauung ist nur unter großen Einschränkungen möglich; ein genereller Hinweis auf landwirtschaftliche Geruchs- oder Lärmbelästigungen ist daher nicht notwendig.

Das **Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach, Abteilung Straßenbau, Servicestelle Weiden**, verweist auf die seinerzeitig im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan mit Schreiben vom 07.02.1996 (Az. Ib-4621.W) und 31.10.1996 (Az. IIb-4621.W) abgegebenen Stellungnahmen. Diese gelten auch für die jetzigen Bauleitplanänderungen. *Eine Abwägung der Stellungnahmen erfolgte bereits in der Stadtratssitzung vom 13.06.1996 und dem weiteren Aufstellungsverfahren im Jahre 1996/1997.*

Ferner wird seitens des Staatlichen Bauamts Amberg-Sulzbach noch festgestellt, dass das Industriegebiet Neuhaus Ost III über die Ortsstraße „Am Gewerbepark“ hin zur Staatsstraße 2181 erschlossen ist. Desweiteren erfolgt eine Anbindung im Osten über die Gemeindeverbindungsstraße „Dietersdorf-St 2181“, die in die St 2181 einmündet. Mit diesen beiden Anbindungen besteht Einverständnis, allerdings hätte die Stadt bei erhöhtem Abbiegeverkehr über die zweite Anbindung die Kosten für eine Abbiegehilfe/einen Abbiegestreifen zu übernehmen. *Im aktuellen Änderungsverfahren wird die Anpassung der Straßenführung im südwestlichen Planbereich vorgenommen. Das Anfahren des Industriegebietes ist über die angesprochene zweite Anbindung im Ostteil des Bebauungsplanes so noch nicht möglich, da hier bisher nur ein Feld- und Waldweg besteht, der für 7,5 t-Fahrzeuge gesperrt ist. Die Notwendigkeit und Kostenübernahme für eine mögliche Abbiegehilfe (Verkehrinsel, Abbiegestreifen) ist zu gegebener Zeit, bei der Erschließung des östlichen Teilbereichs des Industriegebiets zu überprüfen.*

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten** verweist auf seine Stellungnahme vom 31.10.2008, Az. L3-462-374100147/Me. *Der Hinweis auf die Stellungnahme vom 31.10.2008, ist nicht wirklich nachvollziehbar, da diese sich allem Anschein nach auf die Aufstellung des Bebauungsplanes „Autohof Bergler“ bezieht. Eine Abwägung derselben fand bereits in der Stadtratssitzung am 12.11.2008 statt.*

Zudem gibt es zu den beiden Änderungsplänen zu bedenken, dass für die zusätzliche Ausgleichsfläche, durch größere Verkehrsflächen, womöglich auch ein Waldumbau als Kompensationsmaßnahme in Betracht gezogen werden könnte. Ansonsten besteht mit den Änderungen wohl Einverständnis, da keine anderslautenden Aussagen getroffen werden. *Als Ausgleichsfläche werden von den Naturschutzbehörden meist nur landwirtschaftlich genutzte Flächen akzeptiert, da durch die Aufwertung von vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen der Natur eine weitaus größere Verbesserung wiederfährt als bei der qualitativen Verbesserung von Naturschutzfläche bzw. Ausgleichsfläche.*

Aus Sicht des **Wasserwirtschaftsamtes Weiden i.d.OPf.** bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die nachfolgenden Auflagen Beachtung finden.

Die für den neu erschlossenen Teilbereich notwendige Wasserleitung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für die Trinkwasserleitungen und Hausinstallationen ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen. *Die Erschließung des südwestlichen Teilbereichs im Plangebiet gewährleistet für die Wasserversorgung ausreichende Betriebsdrücke und eine gebührende Löschwasserversorgung. Beim Verlegen der Leitungen und Hausanschlüsse wurde auf eine geeignete Qualität der Rohrwerkstoffe geachtet.*

Bei der Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung sind die Flächen der Bauabschnitte 3 und 4 noch nicht erschlossen, für diese ist die Schmutzwasserkanalisation und die Regenwasserkanalisation mit Regenrückhaltebecken noch zu errichten. *Das bereits errichtete Regenrückhaltebecken auf der FlNr. 356/1, Gmkg. Neuhaus, und die bestehende Regenwasserkanalisation sind für den bereits bebauten Bauabschnitt 1 und den nun zur Bebauung vorgesehenen Bauabschnitt 3 (sh. Übersichtslageplan Wasserrechtliche Erlaubnis vom 16.06.2008) ausreichend dimensioniert. Bei einer weiteren Erschließung der Abschnitte 2 und 4 erfolgt auch der entsprechende Ausbau der Regenwasserkanalisation und der Regenrückhaltebecken.*

Desweiteren ist im Rahmen der technischen Gewässeraufsicht festgestellt worden, dass das bestehende Regenrückhaltebecken (RRB) nicht entsprechend dem Stand der Technik funktioniert, d.h. ein Einstau des Beckens kann, auf Grund des Ablaufs von Niederschlagswasser über nicht lehmüberdeckte Drainagen, nicht beobachtet werden. Den Änderungen der Bauleitpläne kann daher nur zugestimmt werden, wenn eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung über das RRB erfolgt. Eine Sanierung ist dringend notwendig. *Im Zuge des Straßenbaus im Industriegebiet Neuhaus Ost III, ist im Jahr 2011 auch die notwendige Sanierung am Regenrückhaltebecken, wie gefordert, vorgenommen worden.*

Die PLEdoc GmbH, als Netzverwalter der Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), gibt zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Neuhaus Ost III“ ihre Stellungnahme ab.

Der Verlauf der Ferngasleitungstrasse wurde im Planwerk von der PLEdoc GmbH gesichtet, überprüft und geringfügig berichtigt. Es wird darum gebeten die berichtigten Leitungsdarstellungen in das Originalplanwerk zu übernehmen und die Gasversorgungseinrichtung in der Zeichenerklärung sowie in den textlichen Erläuterungen zu berücksichtigen. *Der Trassenverlauf der Ferngasleitung ist in das Planwerk nachrichtlich übernommen worden.*

Bei der Bauleitplanung sowie sämtlichen Folge- und Begleitmaßnahmen sind grundsätzlich die Anregungen und Hinweise des beigefügten Merkblattes der E.ON Ruhrgas AG zu beachten. *Die Hinweise des Merkblattes der E.ON Ruhrgas AG sind sinngemäß nachrichtlich in das Planwerk des Bebauungsplanes übernommen worden.*

In der zweiten Stellungnahme wird drauf hingewiesen, dass der Verlauf der Leitungstrasse im bisherigen Planwerk nochmal zu korrigieren sei, auch wenn diese den direkten Geltungsbereich der Bauleitplanung nur geringfügig tangiert. *Eine Übernahme des Leitungsverlaufs in das Planwerk*

erfolgt lediglich nachrichtlich und hat keinen festsetzenden Charakter. Die Notwendigkeit einer neuerlichen Änderung des Planwerks auf Grund minimaler Abweichungen der Leitungstrasse, die die überbaubare Fläche nicht berührt, wird daher nicht gesehen. Zumal bei konkreten Baumaßnahmen im Trassenbereich nochmals detaillierte Pläne bei der zuständigen Stelle bzgl. des Leitungsverlaufs angefordert werden müssen. Entsprechendes wurde auch in einem Telefongespräche mit einem Mitarbeiter der PLEdoc GmbH vereinbart.

Das **Sachgebiet Bauleitplanung beim Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab**, merkt zu der Bebauungsplanänderung an, dass die ursprüngliche Ausgleichsfläche auf der FINr. 552, Gmkg. Bernstein, im Umweltbericht und den zeichnerischen Festsetzungen noch Erwähnung finden sollte. Genauso wäre mit der zusätzlichen Ausgleichsfläche auf der FINr. 351, Gmkg. Neuhaus zu verfahren. *Um eine einheitliche Darstellung der Ausgleichsflächen (FINr. 552, Gmkg. Bernstein; FINr. 351, Gmkg. Neuhaus) in den Änderungsplanungen zu erreichen sind beide Flächen nachrichtlich dargestellt. Außerdem ist eine Ergänzung in den textlichen Festsetzungen und Umweltberichten der Bauleitpläne erfolgt.*

Der Sinn einer Ausweisung „Gewerbegebiet mit Einschränkungen“ im östlichen Teil des Industriegebietes (hin zur Gemeindeverbindungsstraße von der St 2181 nach Dietersdorf) erschließt sich dem Sachgebiet Bauleitplanung nicht, da keine konkreten Beschränkungen erlassen wurden. Somit würde die Ausweisung eines normalen Gewerbegebietes nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genügen, da hier grundsätzlich nur „nicht erheblich belästigende“ Gewerbebetriebe zulässig sind. Die Nutzungsart-Angaben „mE“ und das Zitat des § 1 Abs. 5 BauNVO könnten dann entfallen. Andernfalls wären die zusätzlichen Einschränkungen aufzulisten, städtebaulich gesondert zu begründen und mit dem Umweltingenieur abzustimmen. *Eine Ausweisung des östlichen Bereichs hin zu dem landwirtschaftlichen Anwesen Lindenhof 1, als Gewerbegebiet mit Einschränkungen erfolgte auf Anraten des Sachgebietes technischer Umweltschutz, beim Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab (Schreiben vom 07.11.1996, Az. 43 t.U.). Die Änderung der Nutzungsart ist nicht beabsichtigt.*

Desweiteren schließt sich das Sachgebiet Bauleitplanung der Meinung des Umweltingenieurs bezüglich möglicher Verkehrslärmbelastungen und belästigenden gewerblichen Nutzungen im Nähebereich des Wohnanwesens Lindenhof 1 an. Demnach ist es zwingend notwendig beim Bebauungsplanvollzug die Nutzungsart einzuhalten und die Notwendigkeit etwaiger verkehrslenkender Maßnahmen kontinuierlich zu beobachten und zu gewährleisten. *Momentan besteht eine Lärmbelastung für das Anwesen Lindenhof 1 durch erhöhtes Verkehrsaufkommen oder ansässige Gewerbebetriebe nicht. Vorerst wird nur der südwestliche Teil des Bebauungsplanes erschlossen. Aus dem Gewerbegebiet führt Richtung Osten nur ein Feldweg auf die angrenzende Gemeindeverbindungsstraße, an der das Anwesen Lindenhof 1 liegt, der aber nur mit Fahrzeuge bis max. 7,5t-Gewicht befahren werden darf. Eine erhöhte Verkehrslärmbelastung kann hier demnach*

noch nicht verzeichnet werden. Über mögliche lärmindernde Maßnahmen muss zu gegebener Zeit entschieden werden.

Eine Lösung zur Verkehrslärminderung wird in der Verlegung der geplanten zweiten Erschließung im Osten in Richtung Norden (hin zur Staatsstraße 2181) gesehen. *Bei der weiteren Erschließung des Bebauungsplangebietes im Osten ist bei der Planung auf mögliche Verkehrslärmentwicklungen für das Wohnanwesen Lindenhof 1 Rücksicht zu nehmen und gegebenenfalls erfolgt eine entsprechende Umplanung bzgl. des Anbindungsstandortes der zweiten Erschließungsstraße.*

Das **Sachgebiet Wasserrecht, beim Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab**, merkt zur Änderung des Bebauungsplanes an, dass für die Einleitung von Regen-/Oberflächenwasser in ein Gewässer die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich ist, wobei eine rechtzeitige Beantragung beim Landratsamt erfolgen sollte. Auch muss eine Abstimmung der Belange mit dem Wasserwirtschaftsamt erfolgen. Die im Verfahren abgegebene Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes ist entsprechend zu berücksichtigen. *Eine wasserrechtliche Erlaubnis liegt vor (Bescheid des Landratsamtes vom 16.06.2008, Az. 43-641/23-414). Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes ist im Verfahren berücksichtigt worden.*

Das **Kreisbauamt, beim Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab**, erhebt grundsätzlich keine Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans, weist aber auf nachfolgende Punkte hin.

In der Zeichenerklärung sind auch Festsetzungen (z.B. Baugrenzen, Verkehrsflächen) enthalten die sonst nicht mehr als Festsetzung auftauchen. Statt Zeichenerklärung sollte es daher "Festsetzung nach Planzeichen" heißen. Darstellungen die keine Festsetzung sind werden als "sonstige Darstellung" o.ä. bezeichnet. *Das Planwerk ist entsprechend den Forderungen überarbeitet worden.*

Unter 1.1 ist festgelegt, dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind. Damit sind die sonst nach §9 BauNVO zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlichen Betriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen. Im GE mit Einschränkung werden damit sogar die nach §8 BauNVO zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Es wird hinterfragt, ob dies so gewollt ist. *Um einem Ausschluss von Lagerhäusern, Lagerplätzen, öffentlicher Betriebe, Tankstellen usw. im Industriegebiet und Gewerbegebiet mit Einschränkung zu vermeiden haben die textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung unter Nr. 1.1 (Art und Maß der baulichen Nutzung) folgenden Wortlaut erhalten:*

„1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bereich Industriegebiet

Zugelassen sind Nutzungen gemäß § 9 BauNVO.

In der Ausnahme sind Wohnungen, soweit diese in baulicher Einheit mit der Hauptnutzung errichtet werden, für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. Freistehende Wohngebäude sind nicht zugelassen.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind alle Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.

Bereich Gewerbegebiet mit Einschränkung

Zugelassen sind nur nicht erheblich belästigende Nutzungen gemäß § 8 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO, die das Wohnen bei den in der Nähe gelegenen Anwesen nicht wesentlich stören.“

Seitens des **technischen Umweltschutzes, beim Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab**, wird angemerkt, dass im Entwurf des Bebauungsplanes vom Oktober und Dezember 2011 das östlich des Geltungsbereiches liegende Anwesen Lindenhof 1 nicht dargestellt worden ist und somit nicht als Immissionsort berücksichtigt werden konnte. *Das Wohnanwesen Lindenhof 1 ist in die Planunterlagen eingezeichnet worden.*

Der Bebauungsplan sieht im Osten des Plangebietes eine zweite Anbindung des Industriegebietes über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße (Dietersdorf – St 2181) hin zur St 2181 vor. Da sich das Wohnhaus Lindenhof 1 in nur rund 45 m Entfernung von dieser Gemeindeverbindungsstraße befindet muss hier künftig wohl mit einer Zunahme der Lärmbelastigung auf Grund des Lkw-Verkehrs zum und vom Industrie-/Gewerbegebiet gerechnet werden. Wie sich die Lärmbelastung entwickeln wird ist noch nicht abzusehen, da nicht klar ist, welche Betriebe sich ansiedeln werden. Gegebenenfalls könnte die östliche Verkehrsanbindung nur in eingeschränkter Weise nutzbar gemacht (z.B. Nachtfahrverbot) oder die Verkehrsfläche weiter in nördliche Richtung verlegt werden, um Lärmbelastungen für das Wohnanwesen zu verringern. *Für das Anwesen Lindenhof 1 besteht momentan keine erhöhte Lärmbelastung auf Grund eines vermehrten Verkehrsaufkommens oder ansässiger Gewerbebetriebe im Industriegebiet Neuhaus Ost III. Durch die vorliegenden Änderungsplanungen wird nur der südwestliche Teil des Plangebietes erschlossen. Eine zweite Zufahrtsmöglichkeit Richtung Osten, hin zur Gemeindeverbindungsstraße (Dietersdorf – St 2181) besteht nur in Form eines öffentlichen Feld- und Waldweges, der für Fahrzeuge über 7,5t-Gewicht gesperrt ist. Eine erhöhte Verkehrslärmbelastung kann hier demnach nicht verzeichnet werden. Über mögliche Maßnahmen zur Minderung von Lärmbelastungen muss zu gegebener Zeit entschieden werden. Bei der weiteren Erschließung des Bebauungsplanes im Osten wird bei der Planung auf mögliche Verkehrslärmentwicklungen für das Wohnanwesen Lindenhof 1 Rücksicht genommen und gegebenenfalls erfolgt eine Verlegung des Anbindungsstandortes der zweiten Erschließungsstraße.*

Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Einwand bzw. Anregung vorgebracht.

Frau Judith Kreinhöfner, Neuhaus, wendet sich mit ihrem Schreiben gegen die Änderung des Bebauungsplans.

Demnach würde ihr Grundstück durch den Bebauungsplan in seiner baulichen Nutzung, vor allem durch die Festsetzung von Baugrenzen an drei Seiten des Grundstücks mit je fünf Metern Tiefe, stark eingeschränkt und sie somit in ihrem Eigentumsrecht verletzt. *Ein Bebauungsplan gewährt Grundstückseigentümern grundsätzlich einmal das Recht zu Bauen. Um die Bautätigkeit in geregelte Bahnen zu lenken sind weitergehende Festsetzungen notwendig. Eine dieser Festsetzungen ist die Baugrenze, mit der es der Kommune ermöglicht wird Baufenster festzulegen in deren Rahmen sich die Eigentümer mit ihren Bauten bewegen können. In der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung werden die Baufenster (nur entlang der Straßen und Wege) entsprechend des neuen Straßenverlaufs angepasst und im gleichen großzügig bemessenen Umfang ähnlich der Urfassung des Bebauungsplanes beibehalten. In der ursprünglichen Fassung war für das betroffene Grundstück an zwei Seiten eine Baugrenze einmal mit einer Tiefe von 5 m und einmal von 10 m vorgesehen. Die überbaubare Fläche wird durch die Änderung nicht geschmälert. Eine über das übliche Maß hinausgehende Einschränkung der Bebaubarkeit ist hier somit nicht zu ersehen. Auch ist nicht zu erkennen, inwiefern dies das Eigentumsrecht verletzen würde.*

Durch den Bebauungsplanentwurf werden außerdem die gesetzlichen Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 4) deutlich überschritten. *Hier ist wohl das durch die Bayerische Bauordnung (BayBO) festgesetzte Abstandsflächenrecht gemeint, welches (pauschalisiert gesprochen) vorschreibt dass Abstandsflächen von mindestens drei Metern vor den Außenwänden von Gebäuden einzuhalten sind und auf dem eigenen Grundstück liegen müssen. In welcher Größenordnung die Abstandsflächen für ein Bauvorhaben dann letztendlich von der Genehmigungsbehörde gefordert werden hängt vom Einzelfall ab. Drei Meter sind lediglich die Mindestanforderung des Art. 6 BayBO. Die Festsetzung von Baugrenzen mit fünf Meter Tiefe ist für ein Industriegebiet üblich und kann abweichend von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften der BayBO erfolgen.*

Diese erweiterten Baugrenzen machen eine Bebauung auf ca. 20 % der Grundstücksfläche unmöglich. *Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,8 fest. Dies bedeutet, dass 80 % der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Das Baufenster entspricht somit der maximalen überbaubaren Fläche.*

Im Rahmen des geplanten Bauvorhabens sind Zufahrtsmöglichkeiten zum Be- und Entladen sowie Parkplätze ergänzend zu berücksichtigen. *Zufahrten zum Grundstück sind auch außerhalb der Baugrenzen möglich. Bezüglich der Parkplätze erhält der Punkt 1.4, der planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, folgende Fassung:*

„1.4 Flächen für Nebenanlagen, sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen

Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Flächen für nicht überdachte Stellplätze/Parkplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig“

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Neuhaus Ost III“ beigefügt.

Windischeschenbach, den 12.04.2012

Stadt Windischeschenbach



Karlheinz Budnik

Zweiter Bürgermeister

Verfahrensvermerke

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Neuhaus Ost III“ Planfassung vom Dezember 2011

- a) Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am **11.05.2011** und **21.09.2011** die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Neuhaus Ost III“ mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungs- und Änderungsbeschluss wurde am **12.10.2011** ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Neuhaus Ost II“ in der **Fassung vom Oktober 2011** hat in der Zeit vom **14.10.2011 bis 14.11.2011** stattgefunden.
- c) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig mit **Schreiben vom 13.10.2011** zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der **Fassung vom Oktober 2011** beteiligt. Ihnen wurde eine **Äußerungsfrist bis zum 14.11.2011** eingeräumt.
- d) Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der **Fassung vom Dezember 2011** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit **Schreiben vom 16.12.2011** gehört. Es wurde die gesetzliche **Äußerungsfrist von einem Monat** gewährt.
- e) Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes in der **Fassung vom Dezember 2011** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **27.12.2011 bis 31.01.2012** öffentlich ausgelegt.
- f) Die Stadt Windischeschenbach hat mit Beschluss des Stadtrats vom **14.03.2012** die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Neuhaus Ost III“ in der **Fassung vom Dezember 2011** als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt



Windischeschenbach, 12.04.2012
Stadt Windischeschenbach

.....
i.V. Budnik, Zweiter Bürgermeister

- g) Der Satzungsbeschluss wurde am 12.04.2012 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Neuhaus Ost III“, deren Geltungsbereich sich auf die FINrn. 418, 419, 420 (TF), 343 (TF), 345, 344 (TF), 346, 347, 348, 350, 350/1, 349 (TF), 351 (TF), 352 (TF), 356, 357 (TF), 353 (TF), 427/9 (TF), 392 (TF) und 338 (TF) alle Gemarkung Neuhaus, erstreckt ist damit in Kraft getreten.



Windischeschenbach, 12.04.2012
Stadt Windischeschenbach

.....
i.V. Budnik, Zweiter Bürgermeister