

S t a d t P l e y s t e i n

Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab



BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Industriegebiet „Am Spatwerk“ Ortsteil Ödhäuser

- BEGRÜNDUNG -

Vorhabensträger: Stadt Pleystein Neuenhammerstraße 1 92714 Pleystein	Aufgestellt: Bamler Bauingenieur GmbH Braunetsriether Weg 2 92648 Vohenstrauß
Pleystein, Rewitzer Erster Bürgermeister	Vohenstrauß, 04.04.2018

INHALTSVERZEICHNIS

- 1 Anlass der Bauleitplanung
- 2 Ziele und Zwecke der Bauleitplanung
 - 2.1 Ziele der Bauleitplanung (städtebauliche Zielvorstellung)
 - 2.2 Zwecke der Bauleitplanung
- 3 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung
 - 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation
 - 3.2 Landes- und Regionalplanung/Raumordnung
 - 3.3 Flächennutzungsplan
- 4 Beschreibung der Ausgangssituation
(Lage, Größe und Beschaffenheit des geplanten Industriegebietes,
Natürliche Grundlagen / Landschaftsbild)
- 5 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung
(geplante bauliche Nutzung)
- 6 Standortwahl, Standortalternativen
 - 6.1 Standort Waidhaus
 - 6.2 Standort Pleystein
 - 6.3 Abwägung
- 7 Erschließung
 - 7.1 Verkehrsanlagen
 - 7.2 Ver- und Entsorgung
- 8 Belange des Umweltschutzes und Auswirkungen der Planung
- 9 Grünordnung
- 10 Immissionsschutz
- 11 Verfahrensablauf
- 12 Abwägung aller Belange untereinander und gegeneinander

1 Anlass der Bauleitplanung

Das Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab hat mit Email-Schreiben vom 05. August 2016 an den Markt Waidhaus und die Stadt Pleystein mitgeteilt, dass im Zuge der geplanten Erweiterung eines Gewerbebetriebes aufgrund der Lage sowie der Größe der geplanten Erweiterung die Erforderlichkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht.

Bauleitpläne haben die Gemeinden aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Die Erforderlichkeit ist gegeben, da die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinden voraussichtlich zu einer wesentlichen Veränderung der baulichen Nutzung der Grundstücke in den Gemeinden führt.

Die Bauflächen befinden sich sowohl auf dem Gemeindegebiet des Marktes Waidhaus als auch auf dem Gemeindegebiet der Stadt Pleystein.

Es ist deshalb durch den Markt Waidhaus und die Stadt Pleystein ein gemeindeübergreifendes Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Der Stadtrat der Stadt Pleystein hat am 14.02.2017 und der Marktgemeinderat Waidhaus am 20.02.2017 die Änderung des jeweiligen Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes für ein Industriegebiet "Am Spatwerk" beschlossen.

2 Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

2.1 Ziele der Bauleitplanung (städtebauliche Zielvorstellung)

Der Gewerbebetrieb produziert an diesem konkreten Standort bereits seit 01.05.2002. Die Anzahl der Beschäftigten betrug zu Beginn 3 und inzwischen werden 34 Personen dort beschäftigt. In dem Betrieb werden Metallträger mit einer Länge zwischen 12 und 18 Meter mit einem jährlichen Volumen von inzwischen rund 4.000 to Stahl verarbeitet.

Nach dem vorliegenden Planungskonzept benötigt der Gewerbebetrieb in der Endausbaustufe eine Betriebsfläche von rd. 6,51 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für ein Industriegebiet „Am Spatwerk“ wird das planerische Ziel verfolgt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, um Betriebsgebäude zu errichten, die bereits an baurechtlich genehmigte und gewerblich genutzte Betriebsgebäude anschließen.

2.2 Zwecke der Bauleitplanung

Zur Optimierung der Fertigung ist eine Betriebserweiterung notwendig. Mit der Erweiterung sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, um Produktionsprozesse zu verbessern und eine Produktionssteigerung zu erreichen. Mit der Erweiterung sollen zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden. Für die Region ist das Unternehmen ein wichtiger Arbeitsgeber und Ausbildungsbetrieb.

3 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

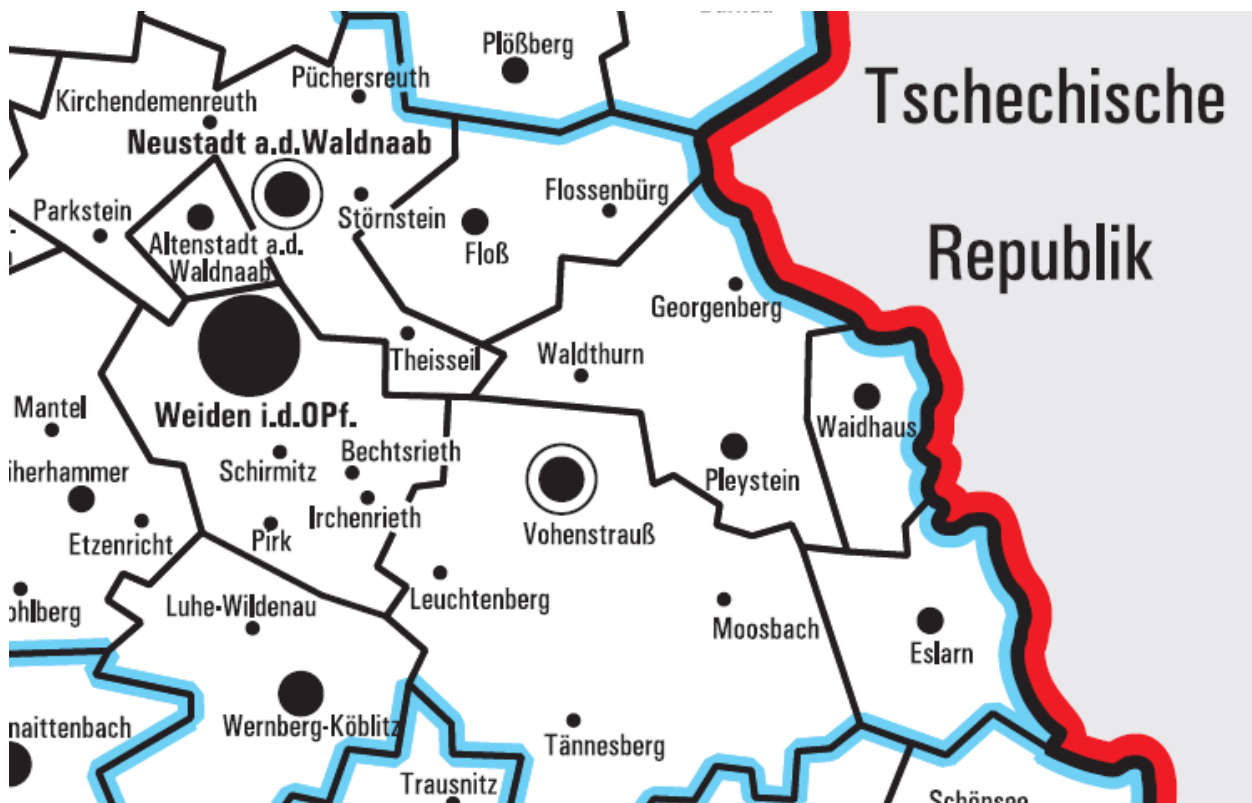
Die zu beplanende Fläche liegt südwestlich vom Ortsteil Hagendorf (Markt Waidhaus) und schließt in nördliche Richtung an die Siedlung „Am Spatwerk – Ödhäuser“ (Stadt Pleystein) an.

Das Industriegebiet „Am Spatwerk“ befindet sich direkt westlich neben der ehemaligen Feldspatgrube Wildenauer (Cornelia Schacht). Die Bauflächen grenzen an die Kreisstraße NEW 33 sowie an die Gemeindeverbindungsstraße Spielhof – Ödhäuser an.

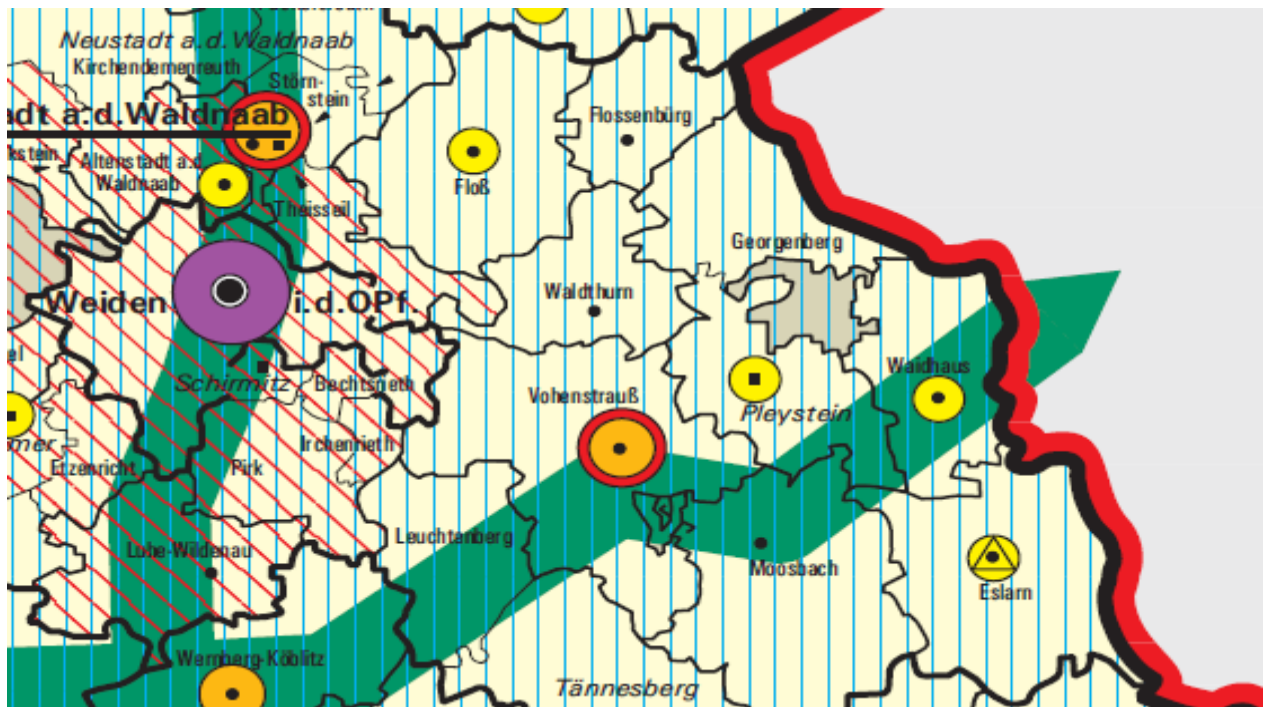
Pleystein und Waidhaus liegen im Nordostens Bayerns, ca. 10 bzw. 4 KM entfernt zur Tschechischen Republik im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab.

3.2 Landes- und Regionalplanung/Raumordnung

Im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP Bayern 2013) liegt das Kleinzentrum Pleystein und das Kleinzentrum Waidhaus im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll. Im Regionalplan wird die Stadt Pleystein und der Markt Waidhaus der Region „Oberpfalz-Nord“ zugeordnet. Das nächste Oberzentrum ist Weiden i.d.OPf. Das Stadtgebiet Pleystein wird im Süden durch die regionale Entwicklungsachse über das mögliche Mittelzentrum Vohenstrauß Richtung Tschechische Republik mit aufgenommen.



Ausschnitt Regionalplan
Begründungskarte 2
Zentrale Orte, 2007



Ausschnitt Regionalplan, Region Oberpfalz-Nord, RAUMSTRUKTUR; 2009

Auszug aus dem LEP vom 01.09.2013

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

- (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

- (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangieren- der Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer

oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleis- anschluss angewiesen ist,

- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,

3.3 Flächennutzungsplan

In den Flächennutzungsplänen des Marktes Waidhaus vom 16. Juni 2000 und der Stadt Pleys- tein in seiner Urfassung vom 05. Juli 1982 sind die Bauflächen als „Fläche für die Landwirt- schaft“ ausgewiesen.

Die jeweiligen Flächennutzungspläne und der zugehörige Landschaftsplan werden im Parallel- verfahren geändert.

4 Beschreibung der Ausgangssituation (Lage, Größe und Beschaffenheit des geplanten Industriegebietes, Natürliche Grundlagen / Landschaftsbild)

Die Industrieflächen liegen ca. 800 m südwestlich des Waidhauser Ortsteiles Hagendorf.

Ca. 200 m südlich der Flächen liegt entlang der GVS NEW 33 - Spielhof der Pleysteiner Ortsteil "Am Spatwerk - Ödhäuser".

Das Industriegebiet "Am Spatwerk" befindet sich direkt westlich neben der ehemaligen Feldspatgrube Wildenauer (Cornelia Schacht) und ist im Flächennutzungsplan als "**Fläche für die Landwirtschaft**" ausgewiesen.

Die vom Markt Waidhaus zu beplanende Fläche befindet sich auf den Fl.Nrn. 333/2 (TF), 333/3, 334/3, 334/4, 334/5, 334/6, 334/7, 280/1 (TF Kr NEW 33), 349 (TF), 350 (TF), 351 (TF), 352 (TF Kr NEW 33), 352/1, 353 (TF), jeweils Gemarkung Reinhardsrieth.

Die Gesamtgröße dieser Flächen auf Gemeindegebiet Waidhaus beträgt ca. **3,49 ha**.

Die von der Stadt Pleystein zu beplanende Fläche umfasst die Fl.Nrn. 987 (TF), 988 (TF), 989, 989/4, 989/5, 990/1 (TF), 1000/1 (TF), 1001/1 (TF), 1001/3 (TF), jeweils Gemarkung Miesbrunn.

Die Gesamtgröße dieser Flächen auf Gemeindegebiet Pleystein beträgt ca. **3,02 ha**.

Somit ergibt sich ein Gesamtumgriff des Bebauungsplanes "Am Spatwerk" von ca. **6,51 ha**.

FLÄCHENBILANZ Gemeindegebiet Waidhaus:

Fl.Nrn.	Gemarkung	Größe (m²)
333/2 (TF)	Reinhardsrieth	335,58
333/3	Reinhardsrieth	1.016,83
334/3	Reinhardsrieth	100,11
334/4	Reinhardsrieth	3.926,32
334/5	Reinhardsrieth	2.726,69
334/6	Reinhardsrieth	1.732,40
334/7	Reinhardsrieth	1.064,43
280/1 (TF)	Reinhardsrieth	1.277,53
349 (TF)	Reinhardsrieth	6.925,79
350 (TF)	Reinhardsrieth	271,97
351 (TF)	Reinhardsrieth	13.050,93
352 (TF)	Reinhardsrieth	1.419,12
352/1	Reinhardsrieth	151,71
353 (TF)	Reinhardsrieth	867,99
Summe		34.867,40

FLÄCHENBILANZ Gemeindegebiet Pleystein:

Fl.Nrn.	Gemarkung	Größe (m²)
987 (TF)	Miesbrunn	4.790,60
988 (TF)	Miesbrunn	341,85
989	Miesbrunn	3.496,00
989/4	Miesbrunn	51,57
989/5	Miesbrunn	14.223,09
990/1 (TF)	Miesbrunn	4.463,68
1000/1 (TF)	Miesbrunn	363,32
1001/1 (TF)	Miesbrunn	763,54
1001/3 (TF)	Miesbrunn	1.720,26
Summe		30.213,91

Gesamtgröße Umgriff Bebauungsplan Industriegebiet "Am Spatwerk" = 65.081,31 m².

TF = Teilfläche

Ein mit der Erweiterung des Betriebsgeländes (geplante Betriebsgebäude in östlicher Richtung) verbundener Geländeabtrag und eine Auffüllung auf Teilflächen der Fl.Nrn. 349 und 351 Gemarkung Reinhardsrieth sowie 987, 989/5 und 990/1 Gemarkung Miesbrunn wurde mit Bescheid des Landratsamtes Neustadt a.d. Waldnaab vom 24.11.2016 (42-B-1086-2016 (F)) baurechtlich genehmigt.

5 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung (geplante bauliche Nutzung)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Industriegebiet (GI) im Sinne des § 9 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlicher Betriebe, sowie Tankstellen.

Ausgeschlossen werden nach § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung Speditionen und Logistikbetriebe, die nicht im direkten Zusammenhang zu einem produzierenden Gewerbebetrieb im Industriegebiet stehen.

Grund für den Ausschluss ist die verkehrliche Anbindung des Industriegebietes über die Kreisstraße NEW 33 und die Staatsstraße St 2154 durch den Ortsteil Hagendorf und den Ort Waidhaus bis zur Autobahn A6.

Die Kreis- und auch Staatsstraße sind bautechnisch durchaus für den zu erwartenden Verkehr ausgelegt. Trotzdem dulden die Ortsdurchfahrten nicht den zu erwartenden Verkehr aus evtl. Speditionen und Logistikbetrieben, die nicht im direkten Zusammenhang mit einem produzierenden Gewerbebetrieb im Industriegebiet stehen, da in der Ortsdurchfahrt Waidhaus eine nur einspurig befahrbare Engstelle schon jetzt für Behinderungen sorgt.

Ausnahmsweise zugelassen werden:

- Speditionen und Logistikbetriebe, welche im direkten Zusammenhang mit den produzierenden Gewerbebetrieben im Industriegebiet stehen und die einen schalltechnischen Nachweis erbringen, dass die Richtwerte der TA Lärm in der Ortsdurchfahrt Hagendorf durch den bereits bestehenden Verkehr und den zu erwartenden Verkehr nicht überschritten werden,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, außerdem für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Durch den geforderten schalltechnischen Nachweis von ausnahmsweise zulässigen Speditionen und Logistikbetrieben, die im direkten Zusammenhang mit einem produzierenden Gewerbebetrieb im Industriegebiet stehen, soll die Belastung der Anwohner in der Ortsdurchfahrt Hagendorf durch den jeweils bereits bestehenden Verkehr festgestellt werden. Damit soll nachgewiesen werden, dass die zulässigen Höchstgrenzen der TA Lärm mit dem aus diesem Betrieb zu erwartenden Emissionen eingehalten werden.

6 Standortwahl, Standortalternativen

6.1 Standort Waidhaus

Im Hauptort Waidhaus besteht das Gewerbe- und Industriegebiet „**Gewerbepark Waidhaus**“ mit einer Fläche von insgesamt ca. 13 ha. Der Markt Waidhaus hält dort direkt neben der Bundesautobahn A6 noch 6,5 ha Flächen für produzierende Betriebe bereit, die verstreut im Bebauungsplangebiet liegen. Aber auch alle allgemein nach § 9 Abs. 2 Baunutzungsverordnung zulässigen Betriebe sind dort im Gewerbepark nicht ausgeschlossen.

Auch eine weitere Erschließung des 2. Bauabschnittes im Gewerbepark Waidhaus bringt keine zusammenhängende Fläche von 6,51 ha, da die Flächen von Biotopen unterbrochen werden oder es sich um Altlastenverdachtsflächen handelt. Außerdem ist der Markt Waidhaus bisher nicht Eigentümer der meisten weiteren Gewerbeflächen. Das Eigentum liegt größtenteils beim Freistaat Bayern.

Auch im Sondergebiet „**Tank- und Rastanlage Waidhaus**“ direkt neben der A6 sind zusammenhängende Flächen in dieser Größe nicht verfügbar. Eine Erweiterung, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, scheitert an der Verkaufsbereitschaft der anliegenden Grundstückseigentümer.

Damit sind im Gemeindegebiet des Marktes Waidhaus keine 6,51 ha großen GI-Flächen vorhanden, auf denen der Gewerbebetrieb seine geplanten Erweiterungen verwirklichen könnte.

6.2 Standort Pleystein

Mit der 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Pleystein wurde für den Bereich „Bremmhof“ ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

In dem Gewerbegebiet „Bremmhof“ stehen für das Vorhaben keine geeigneten Bauflächen mehr zur Verfügung.

Die Grundstücke, Nummer 1 (Fl.Nr. 925/2, Gemarkung Pleystein), 2 (Fl.Nr. 925/5, Gemarkung Pleystein), 3 (Fl.Nr. 925/3, Gemarkung Pleystein) sowie Fl.Nr. 924/2, Gemarkung Pleystein, werden bereits gewerblich genutzt. Für eine mögliche gewerbliche Erweiterungsfläche auf Fl.Nr. 924, Gemarkung Pleystein, besteht ein Vorkaufsrecht bei gewerblicher Nutzung zugunsten des Eigentümers der Fl.Nr. 925/3, Gemarkung Pleystein.

Aufgrund der Größe des produzierenden Betriebes von rd. 6,51 ha mit erkennbaren Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild ist eine Ansiedlung auf der anschließenden Fläche der Fl.Nr. 96, Gemarkung Lohma, im Anschluss an das Gewerbegebiet „Bremmhof“ ebenfalls nicht möglich. Diese wurde im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Flächen der Landwirtschaft“ dargestellt.

Außerdem grenzt das Gebiet an den Ortsteil Lohma an. Dieser Ortsteil weist eine kleinteilige, durch Wohnsiedlung geprägte Bebauungsstruktur auf.

Erweiterungsmöglichkeiten in dem daneben bestehenden GE- und MI-Gebiet „Stiegelwiesen“ sind ebenfalls nicht mehr vorhanden.

Damit sind in den Gewerbegebieten der Stadt Pleystein ebenfalls keine 6,51 ha zusammenhängende Flächen zur Ausweisung eines Industriegebietes (GI) vorhanden.

Kartographische Darstellungen mit den vorhandenen, jedoch nachweislich nicht geeigneten Gewerbeflächen in beiden Gemeindegebieten sind als Anlage beigefügt.

6.3 Abwägung

Die geplante Ausweisung des Industriegebietes "Am Spatwerk" dient der Betriebserweiterung eines Gewerbebetriebes (Metallverarbeitung), der an diesem Standort bereits ansässig ist, seinen Hauptbetrieb dort hat und der Betriebsinhaber und ein Hausmeister dort wohnhaft sind.

Aufgrund der notwendigen Erweiterungsfläche für den Gewerbebetrieb von rd. 6,51 ha kann nur eine interkommunale Ansiedlung in dem Gebiet „Am Spatwerk“ (Markt Waidhaus, 333/2 (TF), 333/3, 334/3, 334/4, 334/5, 334/6, 334/7, 280/1 (TF Kr NEW 33), 349 (TF), 350 (TF), 351 (TF), 352 (TF Kr NEW 33), 352/1, 353 (TF), jeweils Gemarkung Reinhardtsrieth und Stadt Pleystein, 987 (TF), 988 (TF), 989, 989/4, 989/5, 990/1 (TF), 1000/1 (TF), 1001/1 (TF), 1001/3 (TF), jeweils Gemarkung Miesbrunn), realisiert werden.

Das Baugebiet grenzt im näheren Umfeld bereits an technische Einrichtungen mit gewerblichen Gebäuden an. Diese sind bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Durch die TABERG Ingenieure GmbH, Zum Pier 77, 44536 Lünen, wurde mit Datum 23.01.2017 ein Gutachten zur Vereinbarkeit der Betriebserweiterung mit dem direkt östlich anliegenden ehemaligen Abbaugelände (Standortsicherheitsnachweis des Stahltragwerkes der Hallenerweiterung im Bereich der Schachtabdeckung) erstellt.

Das Bergamt Nordbayern (Regierung von Oberfranken) hat aufgrund dieses Gutachtens dem Markt Waidhaus mit Emails Schreiben vom 01.02.2017 mitgeteilt, dass gegen die Erweiterung des Metallbaubetriebes keine Einwände bestehen.

Der Hauptort Waidhaus ist im Norden und Osten hauptsächlich von Wohnbebauung geprägt. Eine Anbindung scheidet hier schon aufgrund der vom Betrieb ausgehenden Immissionen aus. Konflikte mit der benachbarten Wohnnutzung wären zu befürchten.

Der Hauptort Pleystein wird im Norden und Osten ebenfalls hauptsächlich von Wohnbebauung geprägt. Auch hier scheidet aufgrund der vom Betrieb ausgehenden Immissionen eine Anbindung zur Vermeidung möglicher Konflikte mit der benachbarten Wohnbebauung aus.

Außerdem ist aufgrund der Größe des produzierenden Betriebes von rund 6,51 ha eine geeignete Anbindung aus Gründen des Ortsbildes weder im Hauptort Pleystein noch im Hauptort Waidhaus möglich.

Nachdem sich die Grundstücke des gesamten Bebauungsplangebietes weitgehend im Eigentum des Unternehmens befinden, scheidet auch für den Betriebsinhaber eine Betriebsansiedlung an anderer Stelle in dieser Größe aus.

7 Erschließung

7.1 Verkehrsanlagen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Industriegebietes „Am Spatwerk“ in Richtung Osten wird über die Kreisstraße NEW 33 durch den Ortsteil Hagendorf zur Staatsstraße St 2154 durch den Markt Waidhaus bis zur Anschlussstelle Waidhaus an der Bundesautobahn A 6 durchgeführt.

In Richtung Westen wird die verkehrsmäßige Erschließung über die Kreisstraße NEW 33 durch den Ortsteil Miesbrunn und die Stadt Pleystein bis zur Anschlussstelle Lohma/Pleystein/Moosbach an der Bundesautobahn A 6 erreicht.

Die Kreisstraße NEW 33 wurde in den Jahren 2016/2017 zwischen Miesbrunn und Hagendorf ausgebaut (teilweise in der Trasse verändert) und kann den zu erwartenden Verkehr aufnehmen.

Im Jahre 2012 wurde die Ortsdurchfahrt Hagendorf (Kreisstraße NEW 33) verkehrsgerecht ausgebaut.

Außerdem wurde in den Jahren 2013/2014 die Hagendorfer Straße in Waidhaus (St 2154) ausgebaut.

Die Gemeindeverbindungsstraße NEW 33 - Spielhof verläuft derzeit durch das Betriebsgelände des bereits bestehenden metallverarbeitenden Betriebes. Bedingt durch die Umverlegung der Kreisstraße NEW 33 ist auch die GVS NEW 33 - Spielhof angepasst bzw. neu an die Kreisstraße NEW 33 angebunden worden.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der weiteren Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbebetriebes wäre es erstrebenswert, die Gemeindeverbindungsstraße NEW 33 - Spielhof mittel- bis langfristig außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umzuverlegen. Es gibt hierzu aber noch keine konkreten Pläne oder Absprachen bezügl. der Finanzierung usw.

Eine mögliche Trasse, die westlich am Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorbeiführt, ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Die derzeit vorhandenen Verkehrsflächen der Gemeindeverbindungsstraße NEW 33 - Spielhof sind im Bebauungsplan von einer weiteren Bauungsmöglichkeit ausgenommen.

Sollte die Gemeindeverbindungsstraße NEW 33 - Spielhof umverlegt werden, so kann der Bebauungsplan "Am Spatwerk" entsprechend geändert und die Verkehrsflächen der ehemaligen Gemeindeverbindungsstraße NEW 33 - Spielhof zur Bauung freigegeben werden.

7.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Trinkwasserschutzgebiete sowie Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Trinkwasser werden nicht berührt.

Die Wasserversorgung des Industriegebietes "Am Spatwerk" erfolgt über den Hochbehälter Miesbrunn der Stadt Pleystein ($V = 150 \text{ m}^3$, Wsp. = 641,00 m.NN). Der Hochbehälter Miesbrunn wurde in den Jahren 2004 - 2006 saniert und mit einer Aufbereitungsanlage (Entsäuerungsanlage) ergänzt.

Im Jahre 2005 wurde zwischen Miesbrunn und Ödhäuser eine Versorgungsleitung DN 100 PVC, PN 10/16 gebaut, die im Zuge des Ausbaus der Kreisstraße NEW 33 teilweise wieder umverlegt wurde.

Über diese Versorgungsleitung werden die Ortsteile Miesbrunn, Fuchsmühle, Dürrenlohe, das Industriegebiet "Am Spatwerk" und Ödhäuser versorgt.

Die Wasserversorgungsleitung ist im Bebauungsplan dargestellt.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung im Industriegebiet erfolgt im Trennsystem.

Die Regenwasserableitung für das bestehende Betriebsgelände (Fl.Nrn. 334/4 und 334/5 Gemarkung Reinhardsrieth sowie 989/4 und 989/5 Gemarkung Miesbrunn) erfolgt über Regenwasserkanäle in die Grube des ehemaligen Feldspatwerkes (Fl.Nr. 334 Gemarkung Reinhardsrieth) bzw. in eine Versickerungsanlage auf Fl.Nr. 989/5 Gemarkung Miesbrunn. Für diese Regenwasserableitungen wurde 2008 eine wasserrechtliche Genehmigung erteilt.

Das Oberflächenwasser aus der Teilfläche Fl.Nr. 989/5 Gemarkung Miesbrunn, des Einzugsgebietes (befestigte Grundstücksflächen, Dachflächen) soll in eine neue Versickerungsanlage (Mulden-Rigole) abgeleitet werden, da die bestehende Versickerungsanlage durch eine Geländeauffüllung nicht mehr verwendet werden kann.

Für die Erweiterungsflächen werden neue Regenwasserableitungen und Versickerungsanlagen (Mulden-Rigolen bzw. Versickermulde) errichtet. Die Versickerungsanlagen erhalten einen Notüberlauf, der zur Feldspatgrube geführt wird.

Vom Anlagenbetreiber wurde mit den Plan- und Berechnungsunterlagen des Planungsbüros für Hoch- und Tiefbau, Sonnleite 11, 92670 Windischeschenbach vom 07.04.2017 ein Antrag zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 15 BayWG gestellt.

Mit den zukünftigen Erweiterungsflächen ist in gleicher Weise zu verfahren.

Die DWA-Standards M-153, A-117 und A-138 sind dabei zu beachten.

Zur Verminderung des Oberflächenabflusses ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Wasserdurchlässige Beläge (Schotterrasen, Pflaster mit Fuge etc.) sind bevorzugt zu verwenden.

Besondere Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt.

Das anfallende Schmutzwasser der bestehenden Gebäude wird über vorhandene Kleinkläranlagen gereinigt. Für Betriebserweiterungen werden weitere Kleinkläranlagen errichtet. Das gereinigte Abwasser wird versickert. Die Anlagen werden in vorgeschriebenen Zeitabständen von einem privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft gewartet und überwacht.

Abfallsammlung

Die Abfallsammlung und -entsorgung wird durch den Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab durchgeführt.

Stromversorgung

Zum Planungsgebiet verlaufen zwei 20-kV-Einfachfreileitungen des Versorgungsträgers Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich beträgt je 8,0 m beiderseits der Leitungssachse. Weiterhin verlaufen im Bereich des Planungsgebietes 20-kV-Kabel mit einem Schutzzonenbereich von jeweils 2,5 m beiderseits der Leitungssachse. Diese Anlagenteile sind im Bebauungsplan dargestellt.

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes verlaufen mehrere 0,4-kV-Ortsnetzkabel. Der Schutzzonenbereich beträgt hier 0,5 m beiderseits der Leitungssachse. Ggf. können diese Kabel angepasst werden.

Die bestehende Trafostation Hagendorf 2 ist ebenfalls im Bebauungsplan dargestellt.

Telekommunikationsanlagen

Durch das Planungsgebiet verlaufen Telekommunikationsanlagen des Versorgungsträgers "Telekom Deutschland GmbH".

Im Zuge des Breitbandausbaus in der Gemeinde Pleystein wurden in den Jahren 2016 und 2017 auch im Bereich des Bebauungsplanes "Am Spatwerk" und entlang der umverlegten Kreisstraße NEW 33 Glasfaserleitungen verlegt.

Im Zuge der weiteren Bebauung im Erschließungsbiet werden Um- und Neuverlegungen der Ver- und Entsorgungsanlagen notwendig werden.

8 Belange des Umweltschutzes und Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter werden im Umweltbericht des Büros für Landschaftsökologie und Landschaftsplanung Susanne Ullmann-Wiesend, Hauptstraße 15, 95508 Kulmain, vom 28.03.2018 behandelt. Der Umweltbericht berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen und wird im Bauleitplanverfahren fortgeschrieben, soweit neue Erkenntnisse vorliegen. Die im Folgenden genannten Eingriffe und zugehörigen Gutachten wurden in den Umweltbericht integriert (LBP und saP).

Im Zuge des vorangegangenen Geländeabtrags und der Auffüllung auf Teilflächen der Fl.Nrn. 349 und 351 Gemarkung Reinhardsrieth sowie 987, 989/5 und 990/1 Gemarkung Miesbrunn und einer damit verbundenen Heckenrodung auf Fl.Nr. 349 Gemarkung Reinhardsrieth wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) vom Büro für Landschaftsökologie und Landschaftsplanung Susanne Ullmann-Wiesend, Hauptstraße 15, 95508 Kulmain, mit Datum 08.12.2016 erstellt.

Zusätzlich wurde vom Büro OPUS, Oberkonnersreuther Straße 6a, 95448 Bayreuth mit Datum 28.11.2016 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für eine Heckenrodung auf Flurstück Nummer 349, Gemarkung Reinhardsrieth angefertigt.

Der Eingriff bewirkt durch die Rodung des Gehölzes, den Bau der Gebäude und der großflächigen Versiegelung einen Arealverlust für bestimmte Tiere und Pflanzen. Betroffene Tierarten wurden im Rahmen des LBPs in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung behandelt, die zu dem Ergebnis kommt, dass durch die Heckenrodung einige streng geschützten Arten grundsätzlich betroffen sind. Unter Berücksichtigung der festgelegten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann für alle Arten die Erfüllung eines Verbotstatbestandes ausgeschlossen werden.

Die umfangreichen Erdbewegungen und Versiegelungen beeinträchtigen insbesondere das Schutzgut Boden erheblich und es wird u.a. die natürliche Bodenfruchtbarkeit und Standortfunktion für die Landwirtschaft verringert.

Von besonderer Bedeutung ist außerdem die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die großen Hallen und die umfangreichen Erdbewegungen. Das Gebiet liegt jedoch in einem bewegten und gegliederten Landschaftsausschnitt und ist dadurch nicht von sehr weit einsehbar. Durch das bestehende Industriegebiet (bestehende Bebauung) und die Verlegung der Kreisstraße NEW 33 (verläuft in einem Geländeeinschnitt) ist der Bereich bereits vorbelastet. Für das Schutzgut Landschaft ist trotz der umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen ein erheblicher Eingriff zu erwarten.

Die durch das Vorhaben ausgelösten Beeinträchtigungen können nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit 31.781 m² Ausgleichsflächen, die im Bebauungsplan dargestellt werden, randlich zum neuen Industriegebiet ausgeglichen werden.

Der Ausweitung des Industriegebiets mit Sicherung und Zuwachs von Arbeitsplätzen sowie Erhalt und Verbesserung wirtschaftlicher Standortfaktoren wird in diesem Fall gegenüber dem Schutz von Natur und Landschaft sowie der landwirtschaftlichen Nutzung der Vorrang eingeräumt.

9 Grünordnung

Um die landschaftliche Einbindung zu verbessern, werden rund um das Baugebiet und die Flächen mit Erdbewegungen umfangreiche Bepflanzungen im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. So können insbesondere die großflächigen Fassaden der neuen Betriebsgebäude genauso wie die neu entstandenen hohen Böschungen durch die Pflanzung gemischter Gehölzgruppen aus Bäumen und Sträuchern aufgelockert werden. Auch innerhalb des Baugebiets werden, soweit möglich, Grünflächen und Baumpflanzungen vorgeschrieben.

10 Immissionsschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 902_5 des Ingenieurbüros abConsultants GmbH, Altentreswitz 25, 92648 Vohenstrauß vom 08.03.2018 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können.

Die Emissionskontingente L_{EK} sind keine Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte oder -anteile.

Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die, aus den Emissionskontingenten L_{EK} sich ergebenden Immissionskontingente L_{IK} als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten darf.

Die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} bedeuten, dass zur Tagzeit die industrielle Nutzung uneingeschränkt bzw. geringfügig eingeschränkt möglich ist, da die Emissionskontingente L_{EK} für die beiden größeren Teilflächen ohne Berücksichtigung von Zusatzkontingenten die Anhaltswerte der DIN 18005-1 2002-07 für Industriegebiete ($L_{WA} = 65 \text{ dB(A)/m}^2$) um 1 dB überschreiten und in Richtung der einzelnen Richtungssektoren Zusatzkontingente von bis zu 4 dB tagsüber zusätzlich berücksichtigt werden können. Die kleineren südlichen Teilflächen unterschreitet die Anhaltswerte der DIN 18005-1 2002-07 für Industriegebiete ($L_{WA} = 65 \text{ dB(A)/m}^2$) um 2 dB. Jedoch sind auch in diesem Fall die Zusatzkontingente von bis zu 4 dB tagsüber zu berücksichtigen, so dass sich tagsüber nur geringfügige bis vernachlässigbare Einschränkungen ergeben. Nachts sind die Emissionskontingente entsprechend der in der Umgebung von Industriegebieten üblicherweise befindlichen schutzbedürftigen Gebiete und deren nachts um 15 dB niedrigeren Immissionsrichtwerte um eben diese 15 dB reduziert. Dies wird jedoch abhängig von den jeweiligen Richtungssektoren durch Zusatzkontingente von maximal 8 dB kompensiert, so dass sich z. B. in Richtung des Richtungssektors A auch zur Nachtzeit eine Summe aus Emissions- und Zusatzkontingenten von 59 dB für die großen Teilflächen ergeben und damit in dieser Richtung die Anhaltswerte der DIN 18005-1 2002-07 für Industriegebiete ($L_{WA} = 65 \text{ dB(A)/m}^2$) nur noch um 6 dB überschreiten werden.

Abschirmende Maßnahmen sind im Rahmen einer Kontingentierung schon aufgrund des Rechenverfahrens, das eine freie Schallausbreitung ohne Berücksichtigung von Hindernissen auf dem Ausbreitungsweg voraussetzt (DIN 45691:2006-12, Punkt 4.5), nicht vorgesehen. Im Rahmen des Nachweises der Einhaltung der sich aus der Kontingentierung ergebenden Immissionskontingente im späteren Genehmigungs- oder Genehmigungsfreistellungsverfahren ist dann die abschirmende Wirkung von Hindernissen auf dem Ausbreitungsweg zu berücksichtigen (DIN 45691:2006-12, Punkt 5). Aufgrund der verhältnismäßig geringfügigen Einschränkungen der Industriegebietsflächen können abhängig von der Art des ansiedelnden Betriebes evtl. auch keine zusätzlichen abschirmenden Maßnahmen erforderlich sein. Aus den o. a. Gründen ist eine Festlegung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (abschirmende Baukörper, Lärmschutzwände etc.) im Bebauungsplan nicht zielführend.

Fläche	$L_{EK, \text{Tag}}$	$L_{EK, \text{Nacht}}$
GI 1	66	51
GI 2	62	47
GI 3	62	47
GI 4	66	51

Zusatzkontingente:

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende $L_{EK,ZUS,k}$:

Abgrenzung Sektor					Zusatzkontingent	
Bezugspunkte					$L_{EK,ZUS,k}$ Tag dB(A)	$L_{EK,ZUS,k}$ Nacht dB(A)
	Anfang		Ende			
	RW	HW	RW	HW		
Bezugspunkt	4533155,329	5501615,808				
A	4533202,57	5501554,33	4533219,51	5501451,29	2	8
B	4533219,51	5501451,29	4533118,49	5501476,07	4	4
C	4533118,49	5501476,07	4533202,57	5501554,33	0	0

Legende:

RW: Rechtswert, HW: Hochwert, Gauss-Krüger-Koordinaten (DHDH90, Rauenberg, Bessel),
 Zählrichtung im Uhrzeigersinn.

11 Verfahrensablauf

12 Abwägung aller Belange untereinander und gegeneinander

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Industriegebiet (GI) „Am Spatwerk“

Zu dem in der Sitzung des Stadtrates am 14. Februar 2017 (TOP 05) gefassten Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Industriegebiet (GI) „Am Spatwerk“ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für das gemeindeübergreifende Bauleitplanverfahren wurde als eigenständiges Verfahren zeitgleich mit dem Markt Waidhaus durchgeführt.

Die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB (Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange) wurde in der Stadtratssitzung der Stadt Pleystein am 12.09.2017 durchgeführt.

Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weiden
2. Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz
3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weiden
4. Amt für Landwirtschaft und Forsten Weiden, Bereich Forsten
- Außenstelle Pressath -
5. Bayerischer Bauernverband
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
7. Bayerische Staatsforsten Forstbetrieb Flossenbürg
8. Bayernwerk Netz GmbH
9. Bergamt Nordbayern (Regierung von Oberfranken)
10. Bund Naturschutz
11. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
12. Gemeinde Georgenberg
13. Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
14. IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim
15. Kreisheimatpfleger
16. Landesamt für Umwelt Bayern
17. Gemeinde Georgenberg
18. Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab mit Facheinheiten
19. Markt Eslarn
20. Markt Moosbach
21. Markt Waidhaus
22. Markt Waldthurn
23. PLEdoc GmbH Essen
24. Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord (6)
25. Regierung der Oberpfalz - Höhere Landesplanungsbehörde
26. Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach Servicestelle Weiden
27. Stadt Vohenstrauß
28. Wasserwirtschaftsamt Weiden

a)

Folgende Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Einwendungen bzw. Bedenken bestehen bzw. dass mit den Planungen Einverständnis besteht oder ihre Belange nicht berührt werden:

1. IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim
2. Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz
3. PLEdoc GmbH Essen
4. Markt Eslarn
5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten
6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weiden
7. Bayerische Staatsforsten Forstbetrieb Flossenbürg
8. Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach Servicestelle Weiden
9. Wasserwirtschaftsamt Weiden
10. Bergamt Nordbayern (Regierung von Oberfranken)
11. Bayerischer Bauernverband

Der Stadtrat nimmt das Einverständnis zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: mit **15** gegen **0** Stimmen angenommen.

b)

Träger öffentlicher Belange mit Bedenken, Hinweisen und Einwänden:

Regierung der Oberpfalz –Höhere Landesplanungsbehörde -	Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>1. Sachgebiet 24 (Landesplanung):</p> <p>Die Standortalternativenprüfung sollte aus Gründen der Klarheit und Nachvollziehbarkeit um eine kartographische Darstellung mit den vorhandenen, jedoch nachweislich nicht geeigneten Gewerbeflächen in beiden Gemeindegebieten ergänzt werden.</p> <p>2. Sachgebiet 34 (Städtebau):</p> <p>Im Bebauungsplan sind notwendigerweise die Planzeichen entsprechend der Planzeichenverordnung zu verwenden; in der Planzeichnung sollte zudem zwischen vorhandenen und geplanten Gebäuden unterschieden werden. Zudem geht aus den Planunterlagen nicht eindeutig hervor, inwieweit eine Einbeziehung und Überbauung der bisherigen Erschließungsstraße, die zum Weiler „Ödhäuser“ führt, erfolgen soll; hierzu sind ergänzende Aussagen erforderlich. Ggf. sollte auch geprüft werden, ob hinsichtlich vorhandener Leitungen Leitungsrechte in der Planung zu beachten sind. Die Zusammenfassung von Bebauungsplan und Grünordnungsplanung in einer Planzeichnung wird – im Hinblick auf die Klarheit der Festlegungen – empfohlen.</p>	<p>1. Kenntnisnahme</p> <p>2. Kenntnisnahme</p>	<p>1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>2. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet.</p>

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>Bodendenkmalpflegerische Belange:</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG unterliegen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet.</p>

Bayernwerk Netz GmbH	Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>1. Änderung des Flächennutzungsplans</p> <p>Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Ortsteil Ödhäuser zur Ausweisung eines Industriegebietes „Am Spatwerk“ besteht grundsätzlich Einverständnis, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen wurde festgestellt, dass die Anlagen nicht richtig eingezeichnet sind bzw. fehlen. Es wird gebeten, folgende Anlagen in den Planunterlagen zu berichtigen bzw. zu ergänzen und mit Bayernwerk zu titulieren:</p> <p>20-kV-Einfachfreileitungen (mit Schutzzonenbereich je 8,0 m beiderseits der Leitungssachse)</p> <p>20-kV-Kabel (mit Schutzzonenbereich je 2,5 m beiderseits der Trassenachse)</p>	<p>1. Kenntnisnahme</p>	<p>1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Die vorstehenden Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH werden in die Planungsunterlagen aufgenommen.</p>

<p>2. Aufstellung eines Bebauungsplans Industriegebiet „Am Spatwerk“</p> <p>Innerhalb des Planungsgebietes verlaufen verschiedene Anlagen der Bayernwerk AG</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>20-kV-Freileitung</u>: Zum Planungsgebiet verlaufen zwei 20-kV-Freileitungen. Es wird gebeten, die Maststandorte örtlich einzumessen und die Freileitung mit den dazugehörigen Sicherheitszonen – je 8,0 m beiderseits der Leitungsachsen – in den Bebauungsplan einzuzeichnen. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass innerhalb dieser Zone Bauarbeiten, der Einsatz von Baumaschinen sowie Veränderungen des Niveaus nur eingeschränkt bzw. unter bestimmten Sicherheitsvorkehrungen möglich sind.• <u>20-kV-Kabel</u>: Im Bereich des Planungsgebietes verlaufen 20-kV-Kabel. Es wird gebeten, dieses Kabel in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Leitungsschutzzone beträgt hier je 2,5 m beiderseits der Leitungsachse.• <u>Trafostation Hagendorf 2</u>: Es wird gebeten, die Anlage in den Bebauungsplan aufzunehmen.• <u>0,4-kV-Kabel</u>: Im südlichen Bereich des Planungsgebietes verlaufen mehrere 0,4-kV-Ortsnetzkabel, welche bei den Erschließungsarbeiten zu berücksichtigen sind. Der Schutzzonenbereich für diese Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m beiderseits der Trassenachse. Ggf. können diese Kabel angepasst werden.	<p>2. Kenntnisnahme</p>	<p>2. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet.</p>
--	-------------------------	---

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weiden	Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>1. Zu den strukturellen Voraussetzungen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zählen v.a. der Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung gegenüber konkurrierenden Nutzungsansprüchen sowie die Vermeidung einer Bebauung oder Aufforstung.</p> <p>In den zurückliegenden Jahren wurden bereits rund 4.800 m² landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich für die überwiegende Gewerbenutzung herangezogen und im unmittelbaren Umfeld (Ödhäuser) auf der Fl.Nr. 990/4, Gemarkung Miesbrunn, zusätzlich eine Bebauung realisiert. Der Weiler sollte aus unserer Sicht ebenfalls in die Raumplanung eingeschlossen werden, um eine geordnete Bebauung zu ermöglichen.</p> <p>2. Die Herausnahme von ca. 7,2 ha aus der landwirtschaftlichen Produktion hat auf gemeindlicher Ebene Auswirkungen auf die Flächen- und Pachtmarktsituation vor Ort. Durch die zunehmende Inanspruchnahme von Flächen, deren Aufwuchs für die energetische Verwertung in Biogasanlagen oder als Futterflächen bei den Milchviehhaltern dient, ist bereits eine große Flächenkonkurrenz erwachsen, die durch die Neuausweisung des Industriegebietes inkl. den Ausgleichsflächen noch verstärkt wird. Weiterhin entfällt bei Entzug der Fläche der daraus resultierende landwirtschaftliche Einkommensanteil durch Bewirtschaftung und evtl. eine flächengebundene Tierhaltung.</p>	<p>1. Kenntnisnahme</p> <p>2. Kenntnisnahme</p>	<p>1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im LEP (siehe Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz vom 03.08.2017) ist auch der Grundsatz genannt, die Standortvoraussetzungen für die Bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zu erhalten und zu verbessern (LEP 5.1 G). Laut Regionalplan (RP) soll darauf hingewirkt werden, dass die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Zudem sind zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe zu schaffen (RP 6 B IV 1.3 G – Entwurf zur 26. Ände-</p>

<p>3. Aus agrarstruktureller Sicht erfolgt mit der Verlagerung der Straße eine ungünstige Längsdurchschneidung der Fl.Nr. 349, Gemarkung Reinhardtsrieth.</p> <p>4. Ein sparsamer Verbrauch von wertvollen landwirtschaftlichen Flächen sowie der Fortbestand und die Verbesserung der landwirtschaftlichen Infrastruktur sind wichtige Grundsätze der Landesplanung. Grundsätzlich ist zu bemerken, dass die Ausweisung von Ausgleichsflächen für ein Bauvorhaben dazu führt, dass auch diese Flächen der landwirtschaftlichen Produktion entzogen werden. Bei der Auswahl von Kompensationsflächen sind die für die Landwirtschaft besonders geeigneten Flächen zu meiden. Eine frühzeitige Einbindung des zuständigen Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ist dabei empfehlenswert.</p> <p>Wünschenswert wäre eine Kombination von Naturschutz und Landwirtschaft (Lerchenfenster, Fledermausplätze in Scheunen usw.). Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sollten aus Sicht des AELF durch eine qualitative Verbesserung vorhandener Ausgleichsflächen bzw. Naturschutzflächen erfolgen und keine neuen Ausgleichsflächen ausgewiesen werden.</p>	<p>3. Kenntnisnahme</p> <p>4. Kenntnisnahme.</p>	<p>zung vom 03.04.2017). Die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe sind auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern (RP 6 B IV 1.4 Z – Entwurf zur 26. Änderung vom 03.04.2017). Der Ausweitung des Industriegebiets wird in diesem Fall gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung der Vorrang eingeräumt.</p> <p>3. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verlegung der Kreisstraße NEW33 ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.</p> <p>4. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Fledermaus- und Vogelnistkästen sind im Rahmen der Maßnahme bereits vorgesehen. Lerchenfenster wären nur bei einer extensiven Ackernutzung sinnvoll (sonst wäre auch nur ein geringerer Anerkennungsfaktor möglich, was einen größeren Flächenbedarf zur Folge hätte). Die Ausgleichsflächen werden zudem zu einem</p>
---	--	--

<p>5. In diesem Zusammenhang wird um Prüfung gebeten, ob ein Waldumbau bei den gemeindlichen Waldflächen, hin zu klimastabilen Wäldern, als Ausgleichsmaßnahme in Betracht gezogen werden kann.</p> <p>6. Es wird gebeten, im Sinne von § 15 Abs. 3 BNatSchG vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden. Es wird empfohlen, die ehemaligen Abbaugebiete bzw. deren Folgelandschaften (Fl.Nr. 334, Gemarkung Reinhardsrieth) selbst für Ausgleichsmaßnahmen zu nutzen und bereits extensivierte Flächen weiter naturschutzfachlich aufzuwerten.</p>	<p>5. Kenntnisnahme</p> <p>6. Kenntnisnahme</p>	<p>großen Teil auf durch die Abgrabung und Ablagerung beeinträchtigten Bereichen durchgeführt (v.a. M4 und M6). Außerdem konnten zwei Flächen ausgewählt werden, die bisher nicht landwirtschaftlich genutzt werden (M2 und M3).</p> <p>5. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Derzeit stehen keine vorhandenen Ausgleichs- oder Naturschutzflächen, die aufgewertet werden können, Waldflächen oder zu entsiegelnde Flächen zur Verfügung. Der Flächenverbrauch wird hier aber insbesondere durch die Verwirklichung der Eingrünung des Industriegebiets und der Ausgleichsflächen auf einer Fläche erheblich vermindert. Zudem ist ein hoher Anerkennungsfaktor von 1,1 gegeben.</p> <p>6. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei der Planung werden die Ausgleichsmaßnahmen auf die konkret zur Verfügung stehenden Flächen vor allem aus naturschutzfachlicher Sicht abgestimmt (es muss ein Ausgleich für die Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild geschaffen werden). Dabei muss auch die notwendige Pflege und Kontrollmöglichkeit gewährleistet sein. Die geplanten Maßnahmen sehen bereits Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen vor, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts und des Landschaftsbild dienen. Die Flächen werden überwiegend nicht aus der Nutzung genommen: es ist eine extensive Bewirtschaftung</p>
---	---	--

<p>7. Baubegleitflächen (z.B. Straßenböschungen) erlangen aufgrund ihrer naturnahen Gestaltung oft einen höheren ökologischen Wert als vormals vorhandene intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Dies könnte an der neu errichteten Böschung nördlich der neuen Straße auf den Fl.Nrn. 350 und 351, Gemarkung Reinhardsrieth, geschehen.</p> <p>8. Für den naturschutzfachlichen Ausgleich sind nur dauerhafte Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Nach § 15 Abs. 3 BNatSchG und § 9 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) sind agrarstrukturelle Belange bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu berücksichtigen. Aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht werden produktionsintegrierte Maßnahmen (PIK) nach § 9 BayKompV dieser Anforderung besonders gut gerecht.</p> <p>Folgende Punkte sind bei der Ausführung einzuwenden bzw. anzumerken:</p> <ul style="list-style-type: none">- Die künstliche Schaffung von extensivem Grünland auf Ackerstandorten unter Zuhilfenahme von Bodenabtrag (Abschieben) ist nicht akzeptabel, auch wenn dies nur kleinräumig erfolgt. Die über	<p>7. Kenntnisnahme</p> <p>8. Kenntnisnahme</p>	<p>tung vorgesehen (das sind produktionsintegrierte Maßnahmen). Im ehemaligen Abbaubereich Fl.Nr. 334, Gemarkung Reinhardsrieth, sind in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kaum als Ausgleich anerkennebare Maßnahmen möglich.</p> <p>7. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Entstandene Böschungen sind, soweit die Eigentumsverhältnisse es zulassen, bereits als Ausgleichsflächen integriert. Die Fl.Nrn. 350 und 351, jeweils Gemarkung Reinhardsrieth, stehen eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung. (Außerdem: Wären hier Ausgleichsmaßnahmen möglich gewesen, hätte das Staatliche Bauamt vermutlich davon Gebrauch gemacht).</p> <p>8. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Abschub von Oberboden ist eine für den Naturschutz äußerst wirkungsvolle Maßnahme zur Schaffung von mageren Bodenstandorten.</p> <p>Dies kann bei diesen intensivst gedüngten Ackerflächen nicht annähernd in einem für den Naturschutz akzeptablen Zeitraum mit Hilfe einer Ausmagerung durch Mahd und den Verzicht auf Düngung erreicht werden. Der Oberbodenabschub ist auch nur auf einem Teil einer Aus-</p>
--	---	---

<p>lange Zeiträume gewachsene Bodenstruktur geht unwiederbringlich verloren.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ein Abschieben des Oberbodens auf diesem Standort ist auch vor dem Hintergrund, dass es sich um einen leichten, flachgründigen Boden handelt (Pkt. 2.2 Spiegelstrich 2. und 3 Umweltbericht) zu hinterfragen. Es widerspricht grundsätzlich einer landwirtschaftlichen Nutzung und auch § 17 Abs. 2 BBodSchG, weil es zu einer Degeneration des Bodens führt. Hier wäre eine extensive Bewirtschaftung, z.B. einmalige Mahd und Verzicht auf Stickstoffdüngung zielführender. <p>9. Durch die Erweiterung des Industriegeländes und des Straßenneubaus sind größere Erdbewegungen notwendig. Die vorhandene Humusauflage ist vor dem Aufbringen abzuschleppen und in einem nutzbaren Zustand zu halten bzw. wieder aufzubringen. Beim Auffüllen dürfen vorhandene Drainagen nicht beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.</p> <p>10. Durch das Ein- oder Aufbringen von Materialien dürfen keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden oder entstehen, Verdichtungen und Vernässungen sind durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens zu vermeiden. Die allgemeinen Anforderungen nach § 12 BBodSchV und die Grundsätze bei der technischen Durchführung nach der DIN 19731 sind zu beachten.</p>	<p>9. Kenntnisnahme</p> <p>10. Kenntnisnahme</p>	<p>gleichsfläche vorgesehen.</p> <p>9. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>10. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet.</p>
--	--	---

Deutsche Telekom Technik GmbH	Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Zum Zweck der Koordinierung wird um Mitteilung gebeten, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet.</p>

Wasserwirtschaftsamt Weiden	Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>Ziffer 1. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen</p> <p>Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weiden liegen im Bereich des Bebauungsplans derzeit nicht vor.</p> <p>Ziffer 2. Wasserversorgung</p> <p>Trinkwasserschutzgebiete sowie Vorranggebiete für Trinkwasser sind nicht berührt. Es wird davon ausgegangen, dass vom zuständigen Wasserversorger die Sicherstellung der Deckung des Wasserbedarfs überprüft wurde.</p> <p>Ziffer 3. Grundwasser</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann ohne genauere Beurteilung des Standorts innerhalb des Gewerbegebietes und unter der Voraussetzung, dass der Abstand zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand mindestens 1 m beträgt, Material bis zu den Zuordnungswerten Z 1.1 gemäß LAGA M 20 eingebaut werden.</p> <p>Ziffer 4. Abwasserentsorgung</p> <p>Niederschlagswasser ist grundsätzlich breitflächig zu versickern. Ist dies nicht möglich, ist das Niederschlagswasser punktuell zu versickern. Sollte auch dies nicht möglich sein, z.B. aufgrund der Bodenbeschaffenheit (geol. Gutachten), kann Niederschlagswasser ausnahmsweise gedrosselt in ein Oberflächengewässer abgeleitet werden.</p> <p>Die DWA-Standards M-153, A-117, A-138 sind dabei zu beachten.</p> <p>Mit den Kommunen Waidhaus und Pleystein sowie dem Bauherren wurden bereits im Vorfeld die zukünftige Oberflächenentwässerung sowie</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise in den Ziffern 1 bis 6 werden beachtet.</p>

die Schmutzwasserentsorgung besprochen. Mit den Ausführungen im Bebauungsplan besteht Einverständnis.

Ziffer 5. Lage zu Gewässern

Oberflächengewässer werden nicht unmittelbar tangiert. Ggf. vorhandene Dränsysteme sind bei der Ausführung zu beachten bzw. wenn erforderlich wieder herzustellen.

Es wird auf die Hanglänge des geplanten Baugebietes hingewiesen. Das WWA empfiehlt, dass bei den Einzelbauvorhaben Schutzvorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser getroffen werden (z.B. durch entsprechende Geländemodellierung, durch entsprechende Höhenlage der Gebäude, von Kellerlichtschächten u.ä.)

Zur Ausgleichsmaßnahme M3:

Bei der Ausgleichsmaßnahme M3 handelt es sich gemäß Gliederungspunkt 4.2.3 des Umweltberichts um eine Aufwertung einer ehemaligen Teichanlage (Abk.: TA) auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1001/1+3. Im Bereich der ehemaligen TA sollen temporäre Kleingewässer bei Schneeschmelze oder Starkregenereignissen geschaffen und ermöglicht werden. Hierfür ist die Entfernung aller technischen Bauteile (Eisenkonstruktionen, Mönche und Betoneinfassungen) notwendig. Ferner sollen die Abflusseinrichtungen der Teiche wiederhergestellt werden.

Mit der Schaffung von temporären Kleingewässern in der ehemaligen TA werden keine Gewässer im Sinne WHG bzw. BayWG geschaffen. Das WHG bzw. BayWG ist nach Auffassung des WWA nicht anwendbar. Eine Genehmigungspflicht ist hinsichtlich der Schaffung von temporären Kleingewässern nicht zu erwarten. Aus Sicht des WWA besteht daher Einverständnis mit der Ausgleichsmaßnahme.

Ziffer 6. Altlasten

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die ehemalige Flussspatgrube „Hagendorf“. Ob es durch den langjährigen Bergbaubetrieb zur Entstehung von Altlasten im Sinne des Bodenschutzgesetzes gekommen ist, ist nicht bekannt. Im Altlastenkataster wird die Fläche nicht geführt. Ob derzeit ggf. geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, ist beim Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab zu erfragen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein können. Sollten deshalb bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab, Sachgebiet 42 Bauamt	Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>8. Änderung Flächennutzungsplan</p> <p>1. 1.1 Auf Seite 11 zum Flächennutzungsplan wird ausgeführt, dass Speditions- und Logistikbetriebe, die nicht im direkten Zusammenhang zu einem produzierenden Gewerbe stehen, nach § 15 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen werden. Dies ist nicht korrekt. Ein Ausschluss oder eine ausnahmsweise Zulassung einer bestehenden Art von Nutzung kann gem. § 1 Abs. 4 BauNVO erfolgen. Dies ist ebenfalls im Bebauungsplan zu korrigieren.</p> <p>1.2 Die ausnahmsweise Zulassung von Anlagen, die dem förmlichen Immissionsschutz unterliegen, ist nicht verständlich. Die Festlegung über die Zulässigkeit bestehender Nutzungen ist genauer zu begründen.</p> <p>2. Es wird die Verlegung der Gemeindeverbindungsstraße textlich thematisiert. Die erforderliche Darstellung im Planteil fehlt jedoch.</p> <p>3. Das Grundstück, Fl.Nr. 334/7, Gemarkung Reinhardsrieth, sowie das Wohnhaus im Eigentum von Herrn Stefan Voit sind nach dem Kenntnisstand des Landratsamtes nicht dem Betrieb rechtlich zugeordnet (dingliche Sicherung Betriebsleiterwohnhaus/Bereitschaftswohnhaus vorhanden?). Unter Punkt 6.2.2.1 werden keine Auswirkungen erwartet. Dies ist</p>	<p>1.1 Kenntnisnahme</p> <p>1.2 Kenntnisnahme</p> <p>2 Kenntnisnahme</p> <p>3. Kenntnisnahme</p>	<p>1.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet. Die in den Planunterlagen enthaltenen jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen werden korrigiert.</p> <p>1.2 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Formulierung zur ausnahmsweisen Zulassung von Anlagen, die dem förmlichen Immissionsschutz unterliegen, wird gestrichen.</p> <p>2. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Über eine mögliche Verlegung der Gemeindeverbindungsstraße Spielhof – Ödhäuser kann derzeit keine Aussage getroffen werden. Die textlichen Hinweise werden angepasst.</p> <p>3. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans, Punkt 6.2.2.1, wird neu gefasst. Eine Aussage zu den Belangen der angrenzenden Bewohner im Verhältnis zu den</p>

<p>nicht nachvollziehbar. Es werden auf Seite 41 zur Eingriffsminimierung schließlich Emissionskontingente aufgeführt. Es fehlt allerdings an einer Aussage, dass diese dann ausreichen, um die Belange der angrenzenden Bewohner und den steigenden Fahrverkehr bei den in der Nähe der Erschließungsstraßen befindlichen Gebäuden abwägungsfehlerfrei gewürdigt zu haben.</p>		<p>festgesetzten Emissionskontingenten wird aufgenommen.</p>
<p>4. Die auf S. 15 der Begründung getroffenen Ausführungen zu Lärmkontingentierungen sind zu überarbeiten. Relevant ist das Fazit der Kontingentierung. Welche Ziele werden wie erreicht? (relevantes Schutzziel?). Wie werden die einzelnen Belange abgewogen? Es wird genannt, dass die Einschränkungen durch abschirmende Maßnahmen wie geeignete Anordnung der Baukörper kompensiert werden.</p>	<p>4. Kenntnisnahme</p>	<p>4. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die auf S. 15 der Begründung getroffenen Ausführungen zur Lärmkontingentierungen sowie der Bebauungsplan werden überarbeitet.</p>
<p>Im Bebauungsplan wird aber eine bestimmte Anordnung der Baukörper nicht vorgeschrieben. Wie wird also die Lärmproblematik insgesamt gelöst?</p>		
<p>5. Die viel zu hohen zugelassenen Auffüllungen sind abwägungsfehlerhaft.</p>	<p>5. Kenntnisnahme</p>	<p>5. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die zugelassenen Auffüllungen und Abgrabungen werden jeweils auf 9,00 Meter reduziert. Auffüllungen und Abgrabungen dürfen nur auf nicht zusammenhängenden Flächen durchgeführt werden.</p>
<p>Bebauungsplan „Am Spatwerk“</p>		
<p>1. Die unter A aufgeführten Rechtsgrundlagen entsprechen nicht dem aktuellen Stand.</p>	<p>1. Kenntnisnahme</p>	<p>1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Rechtsgrundlagen werden dem aktuellen Stand angepasst.</p>

<p>2. Der Planteil ist zu klein, um genaue Maße bzw. die einzelnen Festsetzungen genau ermitteln zu können.</p>	<p>2. Kenntnisnahme</p>	<p>2. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Planteil wird angepasst.</p>
<p>3. Unter § 1 Abs. 1 sollte die Formulierung „aufgestellt“ durch „als Satzung beschlossen“ ersetzt werden (§ 10 Abs. 1 BauGB).</p>	<p>3. Kenntnisnahme</p>	<p>3. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Formulierung wird ersetzt.</p>
<p>4. Zur Festsetzung der Art der Nutzung wird auf die Ausführungen zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen. Die Begründung zum Bebauungsplan ist ebenfalls zu überarbeiten.</p>	<p>4. Kenntnisnahme</p>	<p>4. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird überarbeitet.</p>
<p>5. Festsetzung 9.2 Höhenlage: Die Berücksichtigung von Baugenehmigungen ist zu streichen. Künftige Genehmigungen müssen dem Bebauungsplan entsprechen, nicht umgekehrt.</p>	<p>5. Kenntnisnahme</p>	<p>5. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Formulierung wird gestrichen.</p>
<p>6. Es fehlt ein Planzeichen bzw. die Darstellung im Plan der örtlichen Verkehrsfläche. Dies ist zwingend notwendig, damit es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt.</p>	<p>6. Kenntnisnahme</p>	<p>6. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Planzeichen bzw. die Darstellung im Plan der örtlichen Verkehrsflächen wird ergänzt.</p>
<p>7. Die Ausgleichsmaßnahmen M1 bis M6 sind auch im Planteil lesbar zu beschriften und den festgesetzten Flächen zuzuordnen.</p>	<p>7. Kenntnisnahme</p>	<p>7. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Planteil wird überarbeitet.</p>
<p>8. Für die Maßnahmen unter 16.4 und 17 fehlt eine Festsetzung, bis wann diese Maßnahmen jeweils umgesetzt sein müssen.</p>	<p>8. Kenntnisnahme</p>	<p>8. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung der Maßnahmen muss bis Ende 2018 abgeschlossen sein.</p>
<p>9. Unter 9. und 10. der Begründung sind zumindest die Ergebnisse der Umweltprüfung und der saP mit Abwägung aufzunehmen. Ein Verweis auf eine durchgeführte Ermittlung ohne Einarbeitung der Ergebnisse</p>	<p>9. Kenntnisnahme</p>	<p>9. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse aus Umweltprüfung und saP werden ergänzt.</p>

<p>reicht nicht aus.</p> <p>10. Auch unter Punkt 12 fehlt eine Abwägung. Was wird durch die Kontingentierung erreicht? Warum ist die festgesetzte Kontingentierung erforderlich? Wurden die Belange der betroffenen Anlieger ausreichend gewürdigt?</p>	<p>10. Kenntnisnahme</p>	<p>10. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägung wird unter Punkt 12 durchgeführt.</p>
---	--------------------------	---

Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab, Sachgebiet 41 – Technischer Umweltschutz -	Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>Zur vorliegenden Planung besteht aus der Sicht des Technischen Umweltschutzes grundsätzlich Einverständnis.</p> <p>Aus fachlicher Sicht sollte noch folgende Ergänzung erfolgen:</p> <p>Die im Rahmen der schalltechnischen Kontingentierung festgelegten Teilflächen GI 1 und GI 2 sind im Bebauungsplan (Planteil) noch entsprechend darzustellen bzw. zu kennzeichnen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet.</p>

Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab, Sachgebiet 41 Naturschutz	Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>Schreiben vom 21.08.2017</p> <p>Die im BPlan-Entwurf enthaltenen Teilflächen der Fl.Nrn. 352, 359 und 367 liegen im Landschaftsschutzgebiet des Naturparks Nördlicher Oberpfälzer Wald. Gemäß § 6 der Schutzverordnung sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem in § 4 Nr. 6 genannten besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere alle Handlungen, die geeignet sind, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild oder zu beeinträchtigen.</p> <p>Die im vorliegenden BPlan-Entwurf enthaltenen Festsetzungen zur Bebauung des Gebietes sind mit den Zielen der Landschaftsschutzgebietsverordnung unverträglich, was grundsätzlich einen Widerspruch im Sinne des § 6 Abs. 2 BauGB darstellt.</p> <p>Aus Sicht des Naturschutzes kann dies entweder dadurch behoben werden, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Flächen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes reduziert wird oder dass die Flächen des Bebauungsplans, welche im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung liegen, dauerhaft als extensiv bewirtschaftete Grünflächen festgesetzt werden.</p> <p>Im Flächennutzungsplan muss eine entsprechende Darstellung erfolgen.</p> <p>Im Übrigen sind die Eingriffsbilanzierung und der Umweltbericht mit der UNB abgestimmt und können zu den Unterlagen genommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist nur ein kleiner Randbereich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) betroffen und der Großteil davon wird als Ausgleichsfläche ausgewiesen. Die Abzweigung der GVS ist im Bestand schon vorhanden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit den Baugrenzen wird hier entsprechend angepasst (LSG wird ausgeschlossen).</p>

<p>Der zeitliche Rahmen für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist noch anzugeben. Aus Sicht des Naturschutzes müssen die Kompensationsmaßnahmen spätestens Ende 2018 abgeschlossen sein.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung der Maßnahmen muss bis Ende 2018 abgeschlossen sein.</p>
<p>Schreiben vom 05.09.2017</p> <p>Zum BPlan ist weiterhin anzumerken, dass sich gegenüber den Vorbesprechungen mit Herrn Voit bzw. dessen Landschaftsplanerin die zulässige Gebäudegröße fast verdoppelt hat. Außerdem wurde die Hinterpflanzung der Umzäunung gestrichen. Das bedeutet eine wesentlich höhere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die riesigen, ungliederten Baukörper und einen Verlust an Minimierungsmaßnahmen. In der Eingriffsbilanzierung ist daher der Ausgleichsfaktor 0,5 für Flächen geringer Bedeutung nicht mehr vertretbar. Es ist der höchste Faktor lt. Leitfaden, nämlich 0,6, zu verwenden und die Kompensationsflächen neu zu berechnen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gebäudelänge von 250 m bezieht sich nur auf die sich auf der Ostseite vor Nord nach Süd erstreckende „Gebäudekette“, in der bereits bestehende Gebäude enthalten sind. Die neu zu errichtenden Hallen besitzen eine Länge von max. 115 m plus max. 40 m Überdachung.</p> <p>Die Hinterpflanzung der Umzäunung wird in Bereichen, wo keine ausreichende Eingrünung gegeben ist, wieder in die Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann somit der Faktor 0,5 beibehalten werden.</p>
<p>Hinweis: Schreibfehler Nr. 4.2.1 (hier ist die Spanne des Ausgleichsfaktors fälschlicherweise mit 0,3 bis 6,0 angegeben).</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Der Schreibfehler Nr. 4.2.1 wird korrigiert.</p>
<p>Laut Satzung ist ein Geländeauftrag bis 15m Höhe zulässig. Dies ist mit Rücksicht auf das Landschaftsbild nicht vertretbar. Die Höhe muss aus Sicht des Naturschutzes auf max. 3 m begrenzt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann der Geländeauftrag auf bis zu 9,00 m erfolgen. Außerdem muss eine naturnahe Gestaltung der Böschungen erfolgen.</p>

<p>Angesichts der umfangreichen und fachlich anspruchsvollen Kompensationsmaßnahmen ist eine ökologische Bauleitung unverzichtbar.</p> <p>Die Kompensationsflächen sind dinglich zu sichern.</p>		<p>(Der Geländeauftrag war im LBP zur Abgrabung bereits mit 6 m Höhe genehmigt.)</p> <p>„Ökologische Bauleitung“ wird ergänzt.</p> <p>Die Kompensationsflächen, die sich nicht im Besitz der Stadt Pleystein bzw. des Marktes Waidhaus befinden, müssen über eine notarielle Grundbucheintragung gesichert werden.</p>
--	--	--

Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab, Sachgebiet 35 Abfallwirtschaft	Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>Im Planungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.</p> <p>Vorsorglich sei jedoch nochmals auf die bereits per Email vom 30.05.2017 mitgeteilten, im Umgriff der Planung befindlichen Verdachtsflächen hingewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet.</p>

Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab, Sachgebiet 51 – Technische Sachbearbeitung -	Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>Zeichnerische Festsetzungen</p> <p>In den zeichnerischen Festsetzungen sollten folgende Kennzeichnungen / Korrekturen mit aufgenommen werden:</p> <p>1. Ausweitung der Baugrenze auf Fl.Nr. 334/7 und 334/6, jeweils Gemarkung Reinhardtsrieth</p> <p>2. Deutlichere Darstellung der Gebäude im Bestand und der Neuplanung</p> <p>3. Neuplanungen sind innerhalb der Baugrenzen zu entwickeln oder durch Ausweitung der Baugrenzen einzuschließen (siehe hierzu Südostecke Gebäude 13)</p> <p>4. Eindeutige Vermaßung der Baugrenze //(v.a. im Bereich von Geschwungenen Grenzen und Bauverbotszonen)</p> <p>5. Eindeutige Vermaßung von Umgrenzungen von Ausgleichsmaßnahmen und Grünflächen</p>	<p>1. Kenntnisnahme</p> <p>2. Kenntnisnahme</p> <p>3. Kenntnisnahme</p> <p>4. Kenntnisnahme</p> <p>5. Kenntnisnahme</p>	<p>1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Baugrenze wird auf die Fl.Nrn. 334/7 (Wohnhaus Schmidt) und 334/6, (Lagerfläche) jeweils Gemarkung Reinhardtsrieth ausgeweitet.</p> <p>2. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gebäude im Bestand werden grau hinterlegt dargestellt. Geplante Gebäude werden gestrichelt dargestellt.</p> <p>3. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Baugrenze wird entsprechend ausgeweitet.</p> <p>4. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet. Die Anbauverbotszone von 15 Metern wird am Fahrbahnrand der neu gebauten Kreisstraße NEW 33 gemessen.</p> <p>5. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ausgleichsmaßnahmen werden nach Abstimmung mit dem Sachgebiet 42 – Bauamt – eindeutig gekennzeichnet, jedoch nicht vermaßt.</p>

<p>6. Überbauung der geplanten Erschließungsstraße mit Baukörper 15 + 16. Ist hierbei eine Verlegung der Straße notwendig? > Einarbeitung der zukünftigen Planung oder Rücknahme der geplanten Baukörper</p> <p>7. Regelquerschnitt: Differenzierung nach entsprechenden Nutzungen (z.B. auch Zulassung von Flachdächern mit 2 Geschossen für Wohn-/Büronutzung mit einer entsprechenden Wandhöhe); siehe hierzu auch Pkt. 7.1 (maßliche Festsetzung der max. Firsthöhe)</p> <p>Textliche Festsetzungen</p> <p>8. Pkt. 7 Dächer Pkt. 7.1 Zulassung von Pultdächern neben Flachdächern mit bis zu 10° (sh. Regelquerschnitt)</p> <p>9.1 Pkt. 9 Wand- und Gebäudehöhe; Höhenlage Pkt. 9.1 Kann die neu geschaffene Geländehöhe und somit der Bezugspunkt für die Wandhöhe nicht auf eine Bezugshöhe über NN festgelegt werden?</p>	<p>6. Kenntnisnahme</p> <p>7. Kenntnisnahme</p> <p>8. Kenntnisnahme</p> <p>9.1 Kenntnisnahme</p>	<p>6. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Baukörper werden entsprechend zurück genommen. Die neue Gebäudestellung wird im Bebauungsplan eingezeichnet.</p> <p>7. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Zahl der Vollgeschosse wird gestrichen. Als maximale Wand- bzw. Firsthöhe werden max. 18,0 m zugelassen.</p> <p>8. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Neben Flachdächern werden auch Pultdächer und Satteldächer zugelassen. Satteldächer dürfen eine Dachneigung von maximal 15° haben.</p> <p>9.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird eine maximale Wand- bzw. Firsthöhe an einem zentralen Punkt mit Bestandshöhe 564,62 m über NN plus 18 Meter (= maximale Wand- bzw. Firsthöhe bei Fertigfußboden Halle 4) festgesetzt. Hinweis: In der Satzung zu Ziffer 9.1 (siehe Seite 5): Abs. 3, Abs. 4, und Abs. 5 ist zu streichen.</p>
--	--	---

<p>9.2 Pkt. 9.2 Die max. zulässigen Erdabträge bzw. Auffüllungen sind auf die örtlichen Gegebenheiten abzustimmen; gemäß Pkt. 13 sind hier Höhendifferenzen von bis zu 30 m zulässig!!! Die max. Höhendifferenz aus den Bestands-höhenlinien bewegen sich im zusammenhängenden, zu bebauenden Bereich bei ca. 9,0 m – max. 11,0 m</p>	<p>9.2 Kenntnisnahme</p>	<p>9.2 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ziffer 9.2 Höhenlage wird gestrichen.</p>
<p>10. Pkt. 10 Äußere Gestaltung der Gebäude und Materialien Pkt. 10.1 Zulassung anderer Wandmaterialien bei Gebäuden mit Satteldach?? z.B. Holz, Plattenmaterial, etc.</p>	<p>10. Kenntnisnahme</p>	<p>10. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ziffer 10 mit den Unterziffern 10.1 Wände und 10.2 Dachdeckung wird gestrichen, da eine Festsetzung entbehrlich ist.</p>
<p>11. Pkt. 12 Einfriedungen Genauere Definition der sockellos, geländetechnischen Möglichkeiten</p>	<p>11. Kenntnisnahme</p>	<p>11. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einfriedungen sind generell sockellos zu gestalten. Der Zusatz „soweit es geländetechnisch möglich ist“ entfällt ersatzlos.</p>
<p>12. Pkt. 13 Aufschüttungen und Abgrabungen sh. Pkt. 9.2</p>	<p>12. Kenntnisnahme</p>	<p>12. Die zugelassenen Auffüllungen und Abgrabungen werden jeweils auf 9,00 Meter reduziert. Auffüllungen und Abgrabungen dürfen nur auf nicht zusammenhängenden Flächen durchgeführt werden.</p>
<p>13. Pkt. 14 Bauverbotszone Die zeichnerische Darstellung der Bauverbotszone fehlt!</p>	<p>13. Kenntnisnahme</p>	<p>13. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bauverbotszone war in der zeichnerischen Darstellung enthalten.</p>

<p>14. Pkt. 16 Grünordnung Pkt. 16.4</p> <p>Werden 10 Kästen im gesamten B-Plangebiet integriert oder bezieht sich die Anzahl auf die einzelnen Gebäudeteile</p>	<p>14. Kenntnisnahme</p>	<p>(= durchgezogene und gezackte Linie)</p> <p>14. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. 10 Kästen wurden an dem gesamten Geltungsbereich integriert.</p>
---	--------------------------	---

Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab, Sachgebiet 43 – Wasserrecht -	Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>Die Abwasserbeseitigung soll im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser wird über Kleinkläranlagen gereinigt und anschließend versickert. Das Niederschlagswasser wird gesammelt in die ehem. Feldspatgrube eingeleitet und über eine Versickerungsanlage ins Grundwasser eingeleitet. Hierfür wurden wasserrechtliche Erlaubnisse erteilt. Für Betriebserweiterungen sind entsprechend neue wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich Die Wasserrechtsverfahren wurden bereits eingeleitet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet.</p>

Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab, Abteilung 5 – Kreisbaumeister -	Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>1. Änderung des Flächennutzungsplans</p> <p>Mit der geplanten Flächenausweisung „Am Spatwerk“ wird am Südrand im parallel dazu vorliegenden BPlan-Entwurf die Gemeindestraße überplant, ohne dafür eine alternative, künftig geplante Straßenführung anzugeben. Dies ist in der Flächennutzungsplanung nachzuholen und wie der künftige Kreisstraßenverlauf darzustellen.</p> <p>2. BPlan „Am Spatwerk“</p> <ol style="list-style-type: none">1. Die bestehende Gemeindeverbindungsstraße kann nicht mit überbaubaren Flächen überplant werden. Diese enden am Straßengrundstück. Wird die Gemeindestraße künftig verlegt, so kann der Bebauungsplan, der dann auch für die Gemeindestraße gelten kann, geändert oder ergänzt werden.2. Die getroffenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen müssen auch den bereits vorhandenen Gebäudebestand berücksichtigen und dafür anwendbar sein, da auch diese Bauteile künftig verändert oder ersetzt werden können.3. Die geplanten Ausgleichsflächen können nicht gleichzeitig als überbaubare Flächen ausgewiesen werden.	<ol style="list-style-type: none">1. Kenntnisnahme2. Kenntnisnahme	<ol style="list-style-type: none">1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine angedachte, alternative Straßenführung wird nachrichtlich dargestellt. Die Planung wird in Abstimmung mit dem Markt Waidhaus überarbeitet.2. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Baugrenze wird entlang der GVS Spielhof – Ödhäuser dargestellt. Damit wird die GVS Spielhof – Ödhäuser als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Die GVS ist als Straßenfläche gem. Planzeichenverordnung darzustellen.

Abstimmungsergebnis: mit **15** gegen **0** Stimmen angenommen.