

## Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Stadtrates Pressath am 19.04.2018.  
Sämtliche 17 Mitglieder des Stadtrates waren ordnungsgemäß geladen. Anwesend waren 16 Mitglieder. Die Beschlussfähigkeit war somit gegeben.

Lfd.Nr./Beratungsgegenstand

**312 Flächennutzungsplan, 4. Änderung  
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ebene“;  
hier: Behandlung der Stellungnahmen aus der Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4  
Abs. 2 BauGB, Feststellung der Flächennutzungsplanänderung, Billigung des  
Bebauungsplanentwurfes**

Die Planentwürfe mit Vorschriften (beim Bebauungsplan), Begründung, Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Umweltbericht und die nach Einschätzung der Stadt Pressath wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Planungsstand 07.12.2017) lagen in der Zeit vom 26.02.2018 mit 29.03.2018 öffentlich aus. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange statt. Letztere wurden mit Schreiben vom 15.02.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die in beiden Anhörungen vorgebrachten Äußerungen werden wie folgt behandelt:

### **A) Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 15.02.2018 wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung durch die Stadt Pressath auf Basis der Entwürfe vom 07.12.2017 insgesamt 36 Fachstellen (Landratsamt insgesamt als 1 Fachstelle gezählt) gebeten, zur beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes bis zum 29.03.2018 Stellung zu beziehen.

#### **1. Keine Rückmeldung ging von folgenden Behörden, Institutionen, bzw. Fachstellen ein:**

- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München
- E.ON Gas
- Bayerischer Bauernverband, Weiden
- Deutsche Post Bauen GmbH
- Reg. von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- Bund der Selbständigen
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf
- Kreishandwerkerschaft Nordoberpfalz
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Weiden
- Landratsamt Neustadt/WN, SG 41 Naturschutz

#### **2. Folgende Träger öffentlicher Belange teilten mit, dass gegen die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes keine Einwände erhoben werden.**

- Stadt Eschenbach, (Email vom 23.02.2018)
- Stadt Neustadt am Kulm, (Email vom 23.02.2018)
- Gemeinde Speinshart, (Email vom 23.02.2018)
- Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach, Weiden (Schreiben vom 21.02.2018)
- Industrie- und Handelskammer, Regensburg (Email vom 20.02.2018)
- Gemeinde Kastl (Email vom 26.02.2018)
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw, Schreiben vom 26.02.2018)
- Gemeinde Schwarzenbach (VG intern)
- DB AG, DB Immobilien, München (Schreiben vom 26.02.2018)

- Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord, Neustadt/WN (Schreiben vom 01.03.2018)
- Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern, Kreisgruppe NEW/TIR (Schreiben vom 11.03.2018)
- Gemeinde Trabitze (VG intern)
- Telekom Regensburg (Schreiben vom 15.03.2018)
- Stadt Erbdorf (Email vom 20.03.2018)
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern (Schreiben vom 19.03.2018)
- Immobilien Freistaat Bayern (Email vom 23.03.2018)
- Wasserwirtschaftsamt Weiden (Schreiben vom 26.03.2018)
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Email vom 28.03.2018)
- Stadt Grafenwöhr (Schreiben vom 21.03.2018)
- Eisenbahn-Bundesamt, Nürnberg (Schreiben vom 23.03.2018)

### 3. Seitens nachfolgend genannter Behörden wurden Einwendungen wie folgt erhoben

#### 3.1 Bayernwerk AG, Weiden (Schreiben vom 23.02.2018)

##### Einwände:

##### 3.1.1 Ausgleichsfläche A2, Gemarkung Pressath, Fl.-Nr. 2580

Darstellung vorhandener 20-kV-Einfachfreileitung fehlt. Es wird gebeten, diese zu ergänzen.

##### Abwägung:

##### 3.1.1 Ausgleichsfläche A2, Gemarkung Pressath, Fl.-Nr. 2580

Die vorhandene Freileitung wird als solche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nachrichtlich ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: 16:0**

#### 3.2 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Nürnberg (Schreiben vom 05.03.2018)

##### Einwände:

##### 3.2.1 Hinweis Truppenübungsplatz

*„...grundsätzliche Bedenken bestehen gegen Ihr Planungsvorhaben nicht.*

*Ich bitte Sie jedoch, bei der o. g. Bauleitplanung die Belange der Verteidigung im Hinblick auf den nahen Truppenübungsplatz Grafenwöhr angemessen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB). Von dem Truppenübungsplatz gehen bekanntlich Emissionen aus, die zwangsläufig zu Belastungen der Bevölkerung und der Umwelt führen. Daher ist dieser bestehenden Verteidigungsliegenschaft bei jeder baulichen Entwicklung durch Bauleitpläne in der Weise Rechnung zu tragen, dass einerseits der Verteidigungszweck nicht beeinträchtigt wird und andererseits die Sicherheit und Gesundheit der Bevölkerung nicht gefährdet werden. Ob deshalb im Einzelfall Immissionsschutzvorkehrungen zu treffen sind, liegt nach dem Abwägungsgebot des Baugesetzbuches in Ihrem Verantwortungsbereich.*

*Die US-Streitkräfte sind aufgrund ihrer besonderen Rechtsstellung nicht verpflichtet, den militärischen Übungsbetrieb zur Vermeidung von Beeinträchtigungen einzuschränken. Beschwerden und/oder Ersatzansprüche künftiger Bewohner des überplanten Bereiches können deshalb weder vom Bund/der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben noch vom Betreiber des Übungsplatzes anerkannt werden.*

*Es gehört zu meinen Aufgaben, einer Entwicklung entgegenzuwirken, bei der die US-Streitkräfte in die Rolle eines Störers gedrängt werden.*

*Ich bitte Sie daher, meine Hinweise zu den Emissionen aus dem Truppenübungsplatz in den Erläuterungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.“*

**Abwägung:**

**3.2.1 Hinweis Truppenübungsplatz**

Folgender Hinweis wird aufgenommen:

*„Emissionen Truppenübungsplatz Grafenwöhr*

*Es wird darauf hingewiesen, dass die vom Schieß-/Übungs- und Flugbetrieb ausgehenden Schallemissionen die für Wohngebiete geltenden Schallpegelrichtwerte überschreiten können.*

*Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass Beschwerden und/oder Ersatzansprüche künftiger Bewohner des überplanten Bereiches deshalb weder vom Bund/der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben noch vom Betreiber des Übungsplatzes anerkannt werden. Dementsprechende Belästigungen sind entschädigungslos zu dulden.*

*Es wird daher empfohlen, bauliche Vorkehrungen (z. B. durch Schallschutzfenster) zu treffen.“*

**Abstimmungsergebnis: 16:0**

**3.3 TenneT TSO GmbH, Bayreuth (Schreiben vom 05.03.2018)**

**Einwände:**

**3.3.1 Konkurrierende Planung**

Konkurrierende Planung, bzw. räumliche Überschneidung mit Trassenkorridorsegment TKS 044\_052 für SuedOstLink.

**Abwägung:**

**3.3.1 Konkurrierende Planung**

Die Überschneidung betrifft lediglich die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme auf Flurnummern 825, 826, 826/2(T), 834(T).

*Entwicklungsziel hierbei:*

*Strukturanreicherung durch eine Hecke und Saumstrukturen am Nordostrand, artenreiches Extensivgrünland (Entwicklungszeit 5-10 Jahre)*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Mit Realisierung der Ausgleichsmaßnahme werden die Bedürfnisse von TenneT TSO GmbH entsprechend berücksichtigt.

**Abstimmungsergebnis: 16:0**

**3.4 Regierung der Oberpfalz, Regensburg (Schreiben vom 21.03.2018)**

**Einwände:**

Grundsätzlich keine,  
jedoch folgende Hinweise:

#### 3.4.1 Hinweise des Sachgebiets 34 (Städtebau)

*„Die Eingrünung der nach den Festsetzungen bis zu 12 m hohen geplanten baulichen Anlagen entlang der Erschließungsstraßen und zum Freizeitgelände hin wird empfohlen; hierzu sollten entsprechende Festsetzungen ergänzt werden.*

*Auf Grund der Nähe zu den städtischen Erholungsanlagen und den im Außenbereich vorhandenen Wohnnutzungen kommt den Aspekten des Immissionsschutzes besondere Bedeutung zu; Aspekte des Lärmschutzes - während der Bauphase und beim späteren Betrieb - können auch im Hinblick auf die nahegelegenen FFH- und SAP-Bereiche beachtlich sein.“*

#### **Abwägung:**

##### 3.4.1 Hinweis des Sachgebiets 34 (Städtebau)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich einer Eingrünung wird auf die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen unter Ziffer 13 verwiesen. In diesem wird z. B. der Nachweis der ausreichenden Eingrünung über einen entsprechenden Freiflächengestaltungsplan eingefordert.

Weiterer Handlungsbedarf im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wird seitens der Stadt hierzu nicht gesehen. An der bisherigen Planung insofern unverändert festgehalten.

Alle relevanten Aspekte des Lärmschutzes werden mit vorliegendem Lärmschutzgutachten entsprechend gewürdigt. Änderungsbedarf zur vorliegenden Planung besteht auch hierzu nicht.

**Abstimmungsergebnis: 16:0**

### 3.5 Landratsamt Neustadt/WN, SG 42 (Schreiben vom 22.03.2018)

#### **Einwände:**

##### 3.5.1 Flächennutzungsplanänderung

*Nach den derzeitigen Darstellungen und der Begründung (Nr. 2 auf Seite 4) handelt es sich im vorliegenden Fall um eine reine Vorteilsplanung, welche nicht zulässig ist. Hier müsste in der Begründung nachgearbeitet werden.*

*Der Bedarfsnachweis unter Nr. 2 ist ebenfalls nachzuarbeiten. Nach den derzeitigen Ausführungen erscheint ein ausreichendes Platzangebot im Gewerbegebiet Döllnitz als gegeben. Rein betriebswirtschaftliche Gründe einer Firma zählen nicht als Bedarfsnachweis. Wir bitten daher um Überarbeitung.*

##### 3.5.2 Bebauungsplan

*Der Punkte 1 und 2 zum Flächennutzungsplan gelten entsprechend. Sofern der Bebauungsplan der Erweiterung der Firma Lippert dient, wäre darüber nachzudenken, einen vorhabenbezogenen BPlan aufzustellen.*

*Die unter Punkt B) 5. genannte abweichende Bauweise ist näher zu definieren. Was ist darunter zu verstehen?*

Wie verläuft die Baugrenze im nördlichen Bereich zum bestehenden Firmengelände der Firma Lippert? Evtl. ist diese zu vervollständigen / zu ergänzen.

Der Ausschluss einzelner Nutzungen unter Punkt B 3. ist zu begründen.

Die unter Punkt B). 7. genannte Grünfläche für Erholungs- und Freizeitfläche sollte auf dem Plan mit der entsprechenden Zweckbestimmung gem. Planzeichen Nr.9 der Anlage zur Planzeichenverordnung versehen werden, da sonst aus dem Plan nicht hervorgeht, dass es sich nicht nur um eine reine öffentliche Grünfläche handeln soll. Die Planzeichenerklärung zum Planteil lässt dies bisher auch nicht erkennen.

Unter Punkt 9.2 wird von Gebäudehöhe gesprochen (auch in der Überschrift). Diese ist im Baurecht nicht definiert. Wir bitten die Festsetzung auf First- oder Wandhöhe abzustellen.“

#### **Abwägung:**

##### 3.5.1 Flächennutzungsplanänderung

Begründung und Bedarfsnachweis werden entsprechend nachgebessert.

##### 3.5.2 Bebauungsplan

Analog Flächennutzungsplanänderung werden Begründung und Bedarfsnachweis entsprechend nachgebessert.

Die bisherige Festsetzung zur abweichenden Bauweise

„Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig.“

wird wie folgt geändert:

„Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch auch mit zulässigen Gebäudelängen von über 50 m.“

Die bislang fehlende Baugrenze wird an der beschriebenen Stelle entsprechend vervollständigt.

Die Begründung zum Ausschluss einzelner Nutzungen wird entsprechend ergänzt. Im Wesentlichen sind städtebauliche Gründe, die Verringerung entsprechender Störpotentiale und die generell strukturierte Entwicklungsabsicht der Stadt.

Das bislang fehlende Planzeichen (Erholung und Freizeit) wird ergänzt.

Die Überschrift zu „First- und Wandhöhe“ wird entsprechend angepasst.

**Abstimmungsergebnis: 16:0**

#### **3.6 Landratsamt Neustadt/WN, SG 41 Technischer Umweltschutz (Schreiben vom 14.03.2018)**

##### **Einwände:**

##### 3.6.1 Emissionskontingente

„3.  
Die Emissionskontingente LEK (LEK, Tag und LEK, Nacht) wurden nicht dargestellt.“

Diese sind aus fachlicher Sicht in der Genehmigungsplanung (Bebauungsplan) noch wie folgt mit aufzunehmen (siehe Tabelle 1 der Zusammenfassung unter Punkt Nr. 1 des schalltechnischen Gutachtens vom 05.01.2012):

| Fläche | $L_{EK,Tag}$<br>dB(A) | $L_{EK,Nacht}$<br>dB(A) |
|--------|-----------------------|-------------------------|
| GE     | 51                    | 36                      |

...Neben der textlichen Festsetzung der zulässigen Emissionskontingente LEK sind diese auch in der Genehmigungsplanung (Bebauungsplan), entsprechend Nr. 3 dieser Stellungnahme, zeichnerisch darzustellen (LEK,Tag und LEK,Nacht).“

#### **Abwägung:**

##### 3.6.1 Emissionskontingente

Die Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

### **3.7 Landratsamt Neustadt/WN, Sg. 51, technische Bauordnung (Schreiben vom 21.03.2018)**

#### **Einwände:**

##### 3.7.1 Maß der baulichen Nutzung

„Höhe der baulichen Anlage:

Hier sollte genau definiert werden ob das Ursprungsgelände oder das geplante Gelände als Ausgangspunkt für die Höhenmessung herangezogen wird.“

##### 3.7.2 Baukörper

„9.2 Gebäudehöhen, Wandhöhen

Hier sollte genau definiert werden ob das Ursprungsgelände oder das geplante Gelände als Ausgangspunkt für die Höhenmessung herangezogen wird.“

#### **Abwägung:**

##### 3.7.1 Maß der baulichen Nutzung

Die bisherige Festsetzung:

„Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe bildet der niedrigste Punkt der an der baulichen Anlage verlaufenden Geländeoberkante.“

wird wie folgt geändert:

„Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe bildet der niedrigste Punkt der an der baulichen Anlage verlaufenden, geplanten Geländeoberkante.“

Gleichzeitig erfolgt folgende neue Festsetzung zu möglichen Auffüllungen und Abgrabungen als örtliche Bauvorschrift:

„Auffüllungen und Abgrabungen werden auf max. 1,00 m begrenzt.“

##### 3.7.2 Baukörper

Die bisherige Festsetzung:

*„Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe bildet der niedrigste Punkt der an der baulichen Anlage verlaufenden Geländeoberkante.“*

wird wie folgt geändert:

*„Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe bildet der niedrigste Punkt der an der baulichen Anlage verlaufenden, geplanten Geländeoberkante.“*

Gleichzeitig erfolgt folgende neue Festsetzung zu möglichen Auffüllungen und Abgrabungen als örtliche Bauvorschrift:

*„Auffüllungen und Abgrabungen werden auf max. 1,00 m begrenzt.“*

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

### **3.8 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weiden (Schreiben vom 29.03.2018)**

#### **Einwände:**

##### **3.8.1 Ausgleichsflächen**

Die mit erster Stellungnahme vorgetragene Hinweise werden in der aktuellen Stellungnahme – ohne neuerliche Aspekte – wiederholt und nochmals bekräftigt.

##### **3.8.2 Auffüllungen**

*„Bei Auffüllungen sind die Grundsätze der technischen Durchführung (DIN 19731 (Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden)) zu beachten.“*

*Die allgemeinen Anforderungen nach § 12 BBodSchV sind einzuhalten.“*

#### **Abwägung:**

##### **3.8.1 Ausgleichsflächen, Bepflanzung**

Die Hinweise werden erneut zur Kenntnis genommen. An der bisherigen Abwägung wird unverändert festgehalten.

##### **3.8.2 Auffüllungen**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis: 16:0**

### **B) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes, jeweils in der Fassung vom 07.12.2018 hat in der Zeit vom 26.02.2018 bis 29.03.2018 stattgefunden.

Einwände wurden hierbei nicht getätigt.

### **C) Feststellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Der Stadtrat stellt die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 19.04.2018 unter Maßgabe der Berücksichtigung der heute beschlossenen Änderungen fest. Die Verwaltung wird beauftragt, den Flächennutzungsplan dem Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab zur Genehmigung vorzulegen.



Abstimmungsergebnis: 16 : 0

**D) Billigung des geänderten Entwurfes des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ebene“, verkürzte Auslegung**

Die Beschlüsse zu den eingegangenen Stellungnahmen machen eine erneute öffentliche Auslegung sowie eine erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB zum ~~vorhabenbezogenen~~ Bebauungsplan erforderlich.

Der Stadtrat billigt den Entwurf des ~~vorhabenbezogenen~~ Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.04.2018 unter der Maßgabe der Berücksichtigung der heute beschlossenen Änderungen und beschließt, die vorgenannten Verfahrensschritte durchzuführen. Der Stadtrat beschließt hierzu, die Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung sowie die Frist zur Stellungnahme durch die Behörden gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf 18 Tage zu verkürzen.

Der Stadtrat beschließt weiterhin, dass Stellungnahmen gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur noch zu den Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfes abgegeben werden können und dass entsprechend § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB nunmehr nur noch die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen sind, da die beschlossenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

**Beglaubigung**

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt.

Pressath, den 26. April 2018

Stadt Pressath

Walberer  
1. Bürgermeister

