



- ZEICHNERKLÄRUNG:**
- best. Gebäude
 - Grünfläche privat
 - überbaubare Flächen
 - Verkehrsflächen
 - Grundstücksstreifen als Grünfläche mit besonderem Pflanzgebot
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Baugrenze
 - Abgrenzung der gewerblichen Bauflächen
 - Grundstücksgrenzen
 - Hauptversorgungsleitung unterirdisch mit zugehörigen Schutzstreifen, nachrichtlich dargestellt, ohne Gewähr

Nutzungsschablone:

Fläche 2.2		Bezeichnung der Baufläche	
Baugebietsart	Glme	GRZ ≤ 0,8	Grundflächenzahl
Bauweise	0	PD/FD/ SD/SHD	Dachform
Wandhöhe	WH ≤ 38 m	≤ III	Vollgeschosse
Gebäudehöhe	GH ≤ 38 m		

Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans "Industriegebiet Döllnitz - BA II" in der Fassung vom 12.01.2012

Stadt Pressath
Lkr. Neustadt an der Waldnaab



1. Änderung des Bebauungsplans "Industriegebiet Döllnitz - BA II"

Zeichnerischer Teil
Planfassung vom 12.01.2012
Maßstab 1 : 1000

Aufgestellt:
Grafenwöhr, 12.01.2012

Architekt
WOLFGANG GRAFENWÖHR
146504

Pressath, 12.01.2012

Bürgermeister Konrad Merk

Architektur- und Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Schultes
Pechhofer Straße 18 92655 Grafenwöhr
Tel. 09641/925141 Fax. 09641/925142

Stadt Pressath
Lkr. Neustadt an der Waldnaab
Hauptstraße 14 92690 Pressath
Tel. 09644/92090 Fax. 09644/920950

Stadt Pressath, Lkr. Neustadt a. d. Waldnaab

**1. Änderung
des Bebauungsplanes
„Industriegebiet Döllnitz – BA II“**



Begründung und Festsetzungen

Planfassung vom 12.01.2012

Verfasser:



ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
DIPL.-ING. (FH) WOLFGANG SCHULTES
PECHHOFFER STRASSE 18, 92655 GRAFENWÖHR
TEL. 09641/925141 - FAX. 09641/925142

Umweltbericht und Eingriffsregelung:



M E R T L
Büro für Landschaftsökologie
Mühlstraße 2, 95688 Friedenfels
Tel. 09683/929797 – Fax. 09683/929798

I. Begründung

	Seite
1. Anlass der Planung	4
2. Geltungsbereich	4
3. Immissionsschutz	5
4. Beschreibung der Änderung	6
5. Darstellungen des Bebauungsplanes	12
6. Auswirkungen	12

II. Umweltbericht mit Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

1. EINLEITUNG	13
1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanänderung	13
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	13
2. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	13
2.1 Natürliche Grundlagen	13
Naturraum	
Lage und Bestand	
Geologie/Boden	
Potenzielle natürliche Vegetation	
Reale Vegetation	
2.2 Untersuchung relevanter Schutzgüter	16
Schutzgut Boden/Altlasten	
Schutzgut Klima/Luft	
Schutzgut Wasser	
Schutzgut Tiere und Pflanzen	
Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	
Schutzgut Landschaft	
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Wechselwirkungen	
3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	18
4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH	19
4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	19
Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Landschaft	
4.2 Maßnahmen zum Ausgleich, Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	19
4.2.1 Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen	19
4.2.2 Berechnung des Ausgleichbedarfs	20
4.2.3 Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen	21
4.3 Gegenüberstellung von Ausgleichsbedarf und Ausgleichsflächen	22
4.4 Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme	22
4.5 Sicherung der Ausgleichsfläche	22
5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	23
6. METHODISCHES VORGEHEN UND TECHNISCHE SCHWIERIGKEITEN	23
7. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	23
8. ZUSAMMENFASSUNG	23
9. LITERATURVERZEICHNIS	24

III. Festsetzungen

Nr. 2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	25
Nr. 2.8	Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern	25
Nr. 2.12	Immissionsschutz	25
Nr. 2.13.2	Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten	26
Nr. 2.13.3	Fassaden- und Wandgestaltung	26
Nr. 2.13.4	Gebäudelängen	27
Nr. 2.13.5	Gebäudehöhen	27
Nr. 2.13.9	Brandschutz	27

IV. Bebauungsvorschriften hinsichtlich Bepflanzung und Grünordnung

Nr. 3.5	Anlegen eines Regenrückhaltebeckens	28
Nr. 3.11	Begrünung von Wandflächen	28

V. Hinweise

Immissionen von Bahnanlagen	29
-----------------------------	----

VI. Verfahrensvermerke 30

I. Begründung

1. Anlass der Planung

Der bisher rechtskräftig vorliegende Bebauungsplan ist vom 28.02.2000.

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Döllnitz – BA II“ sind die konkreten, nicht unerheblichen Erweiterungsabsichten der im bisherigen Baugebiet bereits ansässigen Firma ATP.

Insbesondere die im bisherigen Stadtgebiet freien oder brach liegenden Gewerbeflächen sind für die Bedürfnisse der genannten Firma aufgrund der logistischen Zwänge ungeeignet. Dies insbesondere auch mit dem Hintergrund, eine unwirtschaftliche Streuung einzelner Gebäude auf mehrere Ortsteile zu vermeiden.

Die Firma ATP geht in den nächsten Jahren aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung selbst bei vorsichtiger Prognose von einer stetigen Expansion aus.

Mit der vorgesehenen Änderung soll die Grundlage für die beabsichtigten baulichen Erweiterungen, welche in wesentlichen Teilen über den Geltungsbereich des bisher rechtskräftig vorliegenden Bebauungsplanes hinausgehen, geschaffen werden.

Gleichzeitig ist die Stadt Pressath derzeit dabei, in diesem Zusammenhang die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes vorzubereiten. Hierfür laufen gesonderte Änderungsverfahren.

Der Stadtrat Pressath hat aus den genannten Gründen in seiner Sitzung am 14.07.2011 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Der vorliegende Entwurf wurde am 13.10.2011 vom Stadtrat gebilligt.

2. Geltungsbereich

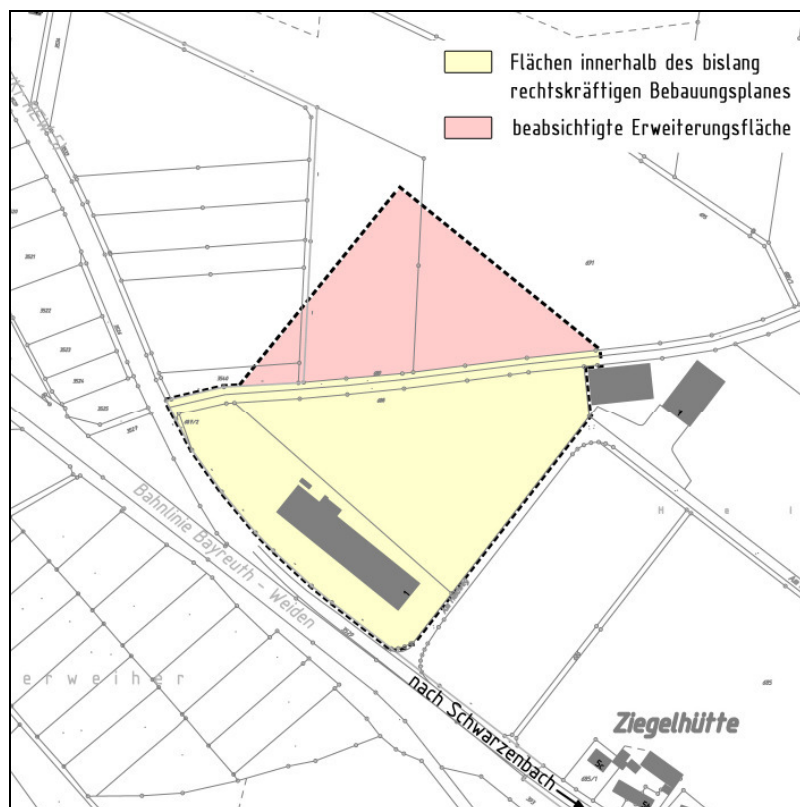


Abb.: Übersicht Geltungsbereichsänderung Bebauungsplan

Alle beabsichtigten Änderungen betreffen, ausschließlich die im bislang rechtskräftig vorliegenden Bebauungsplan als „Fläche 2“ definierten Flächen sowie die beabsichtigten Erweiterungsflächen innerhalb des hier dargestellten Geltungsbereiches.

Der dargestellte und mit Aufstellungsbeschluss definierte Geltungsbereich gibt den räumlichen Umgriff der hier behandelten Änderungen wieder. Außerhalb des hier dargestellten Geltungsbereiches gelten die Regelungen des bisherigen Bebauungsplanes vom 28.02.2000 unverändert weiter.

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich damit auf die Flurnummern 687, 687/1, 687/2, 688 (Teilfläche), 689 (Teilfläche), 690 (Teilfläche), 691 (Teilfläche), 3532 (Teilfläche), 3539 (Teilfläche) und 3540 (Teilfläche) und umschließt eine Gesamtfläche von 5,89 ha. Hiervon beträgt die eigentliche Erweiterungsfläche lediglich 1,98 ha.

Aus der bisherigen Fläche 2 werden, unter Hinzunahme der Erweiterungsflächen, im Zuge der beabsichtigten Änderung die drei Einzelflächen 2.1, 2.2 und 2.3.

Die derzeit konkreten Erweiterungsabsichten der Firma ATP sehen zunächst 3 Bauabschnitte vor. Zusammen mit dem derzeitigen Bestand werden die 3 Bauabschnitte die im hier vorliegenden Bebauungsplan verfügbare Gesamtfläche von 5,89 ha. vollständig beanspruchen.

Auf Flurnummer 687/1 befindet sich derzeit die vorhandene Firmenansiedlung ATP. Diese stellt im geplanten Industriegebiet den Bestand dar.

Für den BA 1.1 liegt bereits ein konkreter Bauantrag der Firma zur Genehmigung vor. Der BA 1.2 ist nach den Aussagen der Firma ATP kurz- bis mittelfristig innerhalb der nächsten 5 – 7 Jahre vorgesehen. Der BA 2 soll die auf Basis der derzeit vorliegenden Wachstumsprognosen der Firma zu erwartende Expansion mittel- bis langfristig bedienen.

Die Flächenverteilung stellt sich wie folgt dar:

Bestand, Firma ATP:	1,39 ha
BA 1.1 + BA 1.2, Firma ATP:	2,81 ha
BA 2, Firma ATP:	1,62 ha
<u>Öffentliche Verkehrsflächen:</u>	<u>0,07 ha</u>

Gesamt: 5,89 ha

Die im vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen entsprechen im Hinblick auf die vorgesehenen Flächengrößen somit dem konkreten Bedarf.

3. Immissionsschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr.: 1P_047_0_2011 der Fa. abConsultants GmbH vom 29.09.2011 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 dem 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.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Realisierung des Industriegebietes bei Einhaltung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmkontingente (L_{EK}) möglich ist. Die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} bedeuten, dass zur Tagzeit innerhalb Teilflächen 2.1, 2.2 und 2.3 industrielle Nutzung uneingeschränkt möglich ist, da das Emissionskontingent L_{EK} den Anhaltswert der DIN 18005-1 2002-07 für Industriegebiete ($L_{WA} = 65 \text{ dB(A)/m}^2$) erreicht. Zur Nachtzeit ist die industrielle Nutzung entsprechend den zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten in der Umgebung reduziert. Ebenso werden für die in **Anlage 4** der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr.: 1P_047_0_2011 der Fa. abConsultants GmbH vom 29.09.2011 ersichtlichen Sektoren die Zusatzkontingente wirksam.

Teilfläche	Ausgangsspiegel	Reduzierung zur Nachtzeit
Fläche 2.1	65 dB(A)/m ²	15 dB(A)
Fläche 2.2	65 dB(A)/m ²	15 dB(A)
Fläche 2.3	65 dB(A)/m ²	15 dB(A)

Tabelle 1: Emissionskontingente L_{EK} tagsüber und Reduzierung zur Nachtzeit

Bei Bauvorhaben sollten generell bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Die relevanten Immissionsorte sind der **Anlage 1** der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr.: 1P_047_0_2011 der Fa. abConsultants GmbH vom 29.09.2011 zu entnehmen.

Die vollständige schalltechnische Untersuchung Bericht Nr.: 1P_047_0_2011 der Fa. abConsultants GmbH vom 29.09.2011 ist als Anhang Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. Beschreibung der Änderung

Ein wesentlicher Teil der Änderung ergibt sich aus der Einbeziehung zusätzlicher Erweiterungsflächen. Diese Flächen unterliegen derzeit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung.

Innerhalb des definierten Geltungsbereiches wurden die überbaubaren Flächen neu gegliedert, ebenso die vorgesehenen Grünflächen und Verkehrsflächen.

Inhaltlich sind zudem folgende Änderungen vorgesehen:

Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Nr.	Bisherige Festsetzung (28.02.2000) im rechtskräftigen Bebauungsplan	Beabsichtigte Änderung (im Geltungsbereich nach Ziffer 2.)
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung - Wandhöhe = 8 m / 13 m Als Wandhöhe gilt gemäß Art. 6 Abs. 3 Satz 2 Bayer. Bauordnung das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (Oberkante) oder bis zum oberen Abschluss der Wand.	Art und Maß der baulichen Nutzung - Wandhöhe = 8 m / 25 m / 38 m Als Wandhöhe gilt gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 Bayer. Bauordnung das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. <i>Alle übrigen Festsetzungen unter Ziffer 2.1 bleiben unverändert</i>
2.8	Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.	Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern Eine max. zulässige Höhe von Stützmauern wird nicht festgesetzt. <i>Alle übrigen Festsetzungen unter Ziffer 2.8 bleiben unverändert</i>

2.12	Immissionsschutz Im Bebauungsplan sind folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel einzuhalten: In der Fläche 1, 2, 3, 4, 10, 11, 12: 63 dB (A) tags / 50 dB (A) nachts Bezugszeiten: tags 6 – 22 Uhr, nachts 22 – 6 Uhr	Immissionsschutz Innerhalb der Teilflächen 2.1, 2.2 und 2.3 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingenterierung“ von tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691:2006-12 ist zu beachten. $L_{EK,Tag}$ 65 dB(A) $L_{EK,Nacht}$ 50 dB(A) Für die im Plan (Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr.: 1P_047_0_2011 der Fa. abConsultants GmbH vom 29.09.2011) dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$: <table><tr><th colspan="2">Referenzpunkt</th><th colspan="5">Sektoren mit Zusatzkontingenten</th></tr><tr><th>X</th><th>Y</th><th>Sektor</th><th>Anfang</th><th>Ende</th><th>EK_{zus,T}</th><th>EK_{zus,N}</th></tr><tr><td>497288,64</td><td>513081,16</td><td>A</td><td>334,9</td><td>67,2</td><td>13</td><td>7</td></tr><tr><td></td><td></td><td>B</td><td>67,2</td><td>139,7</td><td>14</td><td>9</td></tr><tr><td></td><td></td><td>C</td><td>139,7</td><td>309,2</td><td>6</td><td>3</td></tr><tr><td></td><td></td><td>D</td><td>309,2</td><td>322,9</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td></td><td></td><td>E</td><td>322,9</td><td>334,9</td><td>0</td><td>0</td></tr></table> Tabelle: Zusatzkontingente Die in der o. a. Tabelle angegebenen Winkelgrade beziehen sich auf die Abweichung von der 0-Grad-Achse, welche vom angegebenen Referenzpunkt exakt nach Norden weist. Zählrichtung ist dabei im Uhrzeigersinn. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte innerhalb der in der Tabelle genannten Richtungssektoren $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist. Eine Befreiung oder die Ansetzung davon abweichender Emissionskontingente L_{EK} ist in Absprache mit der Genehmigungsbehörde möglich. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber dürfen nur dann ausnahmsweise errichtet werden, wenn mit dem Antrag auf Baugenehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung anhand geeigneter schalltechnischer Untersuchungen für das Vorhaben nachgewiesen wird, dass die Lärmeinwirkungen benachbarter Flächen die Anforderungen der einschlägigen Regelwerke zum Lärmschutz (TA Lärm/08.98) nicht überschreiten.	Referenzpunkt		Sektoren mit Zusatzkontingenten					X	Y	Sektor	Anfang	Ende	EK _{zus,T}	EK _{zus,N}	497288,64	513081,16	A	334,9	67,2	13	7			B	67,2	139,7	14	9			C	139,7	309,2	6	3			D	309,2	322,9	1	1			E	322,9	334,9	0	0
Referenzpunkt		Sektoren mit Zusatzkontingenten																																																	
X	Y	Sektor	Anfang	Ende	EK _{zus,T}	EK _{zus,N}																																													
497288,64	513081,16	A	334,9	67,2	13	7																																													
		B	67,2	139,7	14	9																																													
		C	139,7	309,2	6	3																																													
		D	309,2	322,9	1	1																																													
		E	322,9	334,9	0	0																																													

2.13.2	Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten Im Baugebiet sind Pult-, Sattel- und flach geneigte Dächer sowie Sheddächer zulässig. Für die Dacheindeckung sind ausschließlich helle bis rote Farbtöne zulässig, schwarze Dacheindeckungen sind nicht zugelassen. Bei den Dacheindeckungen dürfen reflektierende Materialien nicht verwendet werden.	Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten Im Baugebiet sind Pult-, Sattel- und flach geneigte Dächer sowie Sheddächer zulässig. Darüber hinaus sind auch Flachdächer zulässig. Es sind für die Dacheindeckung neben hellen bis roten Farbtönen auch schwarze Dacheindeckungen zulässig. <i>Alle übrigen Festsetzungen unter Ziffer 2.13.2 bleiben unverändert</i>
2.13.3	Fassaden- und Wandgestaltung Die Fassaden aller Gebäude sind als Putz-, Klinker-, oder Blechverkleidungen auszuarbeiten. Zusätzlich ist die Verwendung von Holz zulässig. Fassaden in grellen Farben sind unzulässig. Unzulässig sind insbesondere Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzement oder glänzenden oder glasierten Metallpanellen.	Fassaden- und Wandgestaltung Zur Fassaden- und Wandgestaltung erfolgen keine Festsetzungen.
2.13.4	Gebäudelängen Die Gebäudelänge ist durch offene Bauungsweise auf max. 50 m festgesetzt. Gebäudelängen darüber hinaus können bei Betriebserfordernis zugelassen werden. Die Gebäude sind dann alle 15 – 20 m durch Öffnungen, Vorbauten, Vorsprünge, Material- oder Farbwechsel zu gliedern.	Gebäudelängen Die Gebäudelänge ist durch offene Bauungsweise auf max. 50 m festgesetzt. Gebäudelängen darüber hinaus können bei Betriebserfordernis zugelassen werden. Die Gebäude sind dann unter städtebaulichen Gesichtspunkten durch Öffnungen, Vorbauten, Vorsprünge, Material- oder Farbwechsel zu gliedern.

2.13.5	Gebäudehöhen, Wandhöhen Als Wandhöhe gilt gemäß Art. 6 Abs. 3 Satz 2 Bayer. Bauordnung das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (Oberkante) oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Wandhöhen sind im Bebauungsplan eingetragen. Sie liegen im Bereich zwischen 8 u. 13 m .	Gebäudehöhen, Wandhöhen Als Wandhöhe gilt gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 Bayer. Bauordnung das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Wandhöhen und Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan eingetragen. Sie liegen im Bereich zwischen 8 u. 38 m . Innerhalb der Bauflächen 2.2 sind Gebäudehöhen von max. 38 m zulässig, innerhalb der Bauflächen 2.3 max. 25 m. <i>Alle übrigen Festsetzungen unter Ziffer 2.13.5 bleiben unverändert</i>
2.13.9	Feuerschutz In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch private und öffentliche Fernsprechstellen.	Brandschutz Im Hinblick auf die möglichen Gebäudehöhen wird darauf hingewiesen, dass die Feuerwehr Pressath derzeit nicht über eine Drehleiter verfügt. Die Sicherstellung des 2. Rettungsweges nach Art. 31 BayBO obliegt im Einzelfall dem jeweiligen Bauherren.

Bebauungsvorschriften hinsichtlich Bepflanzung und Grünordnung
Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstück gem. Art. 5 BayBO.

Nr.	Bisherige Regelung (28.02.2000) im rechtskräftigen Bebauungsplan	Beabsichtigte Änderung (im Geltungsbereich nach Ziffer 2.)
3.5	Anlegen eines Regenrückhaltebeckens ...Bei einem Anteil der befestigten Fläche an der Gesamtgrundstücksfläche von weniger als 60 v. H. kann die Grundstücksentwässerung direkt an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Übersteigt der Befestigungsanteil diesen Grenzwert, so ist die Einleitungsmenge durch ein Regenrückhaltebecken auf dem Baugrundstück auf eine max. Wassermenge entsprechend einem Befestigungsanteil von 60 v. H. bei einem einjährigen 15 Minuten Regen zu begrenzen. Größe und Ausbildung des Rückhaltebeckens sind entsprechend einer hydrotechnischen Berechnung festzulegen.	Anlegen eines Regenrückhaltebeckens ...Bei einem Anteil der befestigten Fläche an der Gesamtgrundstücksfläche von max. 40 v. H. kann die Grundstücksentwässerung direkt an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Übersteigt der Befestigungsanteil diesen Grenzwert, so ist die Einleitungsmenge durch entsprechende Regenrückhaltebecken auf dem Baugrundstück auf eine max. Wassermenge entsprechend einem Befestigungsanteil von 40 v. H. zu begrenzen. Größe und Ausführung erforderlicher Regenrückhaltebecken sind nach gültigem Regelwerk (z. B. ATV-DVWK) zu bemessen, bzw. festzulegen. <i>Alle übrigen Festsetzungen unter Ziffer 3.5 bleiben unverändert</i>
3.11	Begrünung von Wandflächen Fassaden ohne Öffnungen sowie großflächige, ungegliederte Wandflächen über 150 m² Fläche sind mit Kletter- bzw. Schlingpflanzen zu begrünen, geeignete Arten sind: ...	Begrünung von Wandflächen Zur Begrünung von Wandflächen erfolgen keine Festsetzungen. <i>Alle übrigen Festsetzungen unter Ziffer 3.11 bleiben unverändert</i>

Hinweise

Nr.	Bisherige Regelung (28.02.2000) im rechtskräftigen Bebauungsplan	Beabsichtigte Änderung (im Geltungsbereich nach Ziffer 2.)
4.0		Immissionen von Bahnanlagen Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. Zudem sind ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen (Schallschutz) auf Kosten der einzelnen Bauherren vorzunehmen.

5. Darstellungen des Bebauungsplanes

Die vor beschriebenen Änderungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, soweit erforderlich, in Anlehnung an die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) entsprechend dargestellt.

6. Auswirkungen

Durch die Ausweisung von Bauflächen wird die Umverlegung des Döllnitzer Grabens erforderlich. Aufgrund durchgeführter Voruntersuchungen ist vorgesehen, dass dieser nach Überbauung der einzelnen Flächen künftig über den nord-westlich des Areals vorhandenen Vorflutgraben abgeleitet wird. Hierfür erforderliche Genehmigungsverfahren werden separat durchgeführt. Insbesondere sind hierbei die naturschutzrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Belange entsprechend einzubeziehen.

II. Umweltbericht (§ 2a Abs. 2 BauGB)

mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

1. EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanänderung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplan „Industriegebiet Döllnitz – BA II“ soll das bisher festgelegte Gebiet in nördlicher Richtung erweitert werden, um kurzfristig einer bereits ansässigen Firma Flächen für eine beabsichtigte Betriebserweiterung zu bieten. Das gesamte Planungsgebiet umfasst rund 5,9 ha.

Für Untersuchungen der Schutzgüter und die Behandlung des Eingriffes ist nur die nördliche Erweiterungsfläche mit rund 2,0 ha im Umweltbericht relevant, da die restliche Fläche bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan liegt. Weiterhin von Bedeutung ist die Erhöhung der max. Wandhöhe von ≤ 13 m auf ≤ 38 m auf der Teilfläche 2.2 sowie auf der Teilfläche 2.3 auf ≤ 25 m. Außerdem ist mit der Planung die Verlegung des Döllnitzer Grabens vorgesehen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird das 3. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchgeführt, um die Planungen anzupassen.

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

Berücksichtigt werden insbesondere die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen des Baugesetzbuches, der Naturschutzgesetze, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, sowie die im Regionalplan nachfolgend dargestellten Ziele.

Nach dem Regionalplan der Region Oberpfalz - Nord (Region 6), Kapitel IV GEWERBLICHE WIRTSCHAFT, 1 Regionale Wirtschaftsstruktur, 1.1 Allgemeines, „soll die regionale Wirtschaftsstruktur so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die wirtschaftliche Leistungskraft nachhaltig gestärkt wird. Es soll darauf hingewirkt werden, zusätzliche Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe zu schaffen.“

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

2.1 Natürliche Grundlagen

Naturraum

Das Bebauungsplangebiet liegt im Naturraum 070 "Oberpfälzisches Hügelland".

Lage und Bestand

Das zu beplanende Gebiet befindet sich südöstlich der Stadt Pressath bzw. südwestlich des Gemeindeteils Döllnitz an der Kreisstraße NEW 5. Es handelt sich dabei um eine ganz leicht nach Südwesten hin geneigte Ebene mit Höhenlagen zwischen 420 bis 424 m üNN, die derzeit als Ackerland intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Nördlicher Oberpfälzer Wald. Im Südwesten grenzt die zu beplanende Fläche an ein Landschaftsschutzgebiet.

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt im Süden über die Kreisstraße NEW 5 und die Straße „Am Heidweg“, die weiter nach Döllnitz führt.

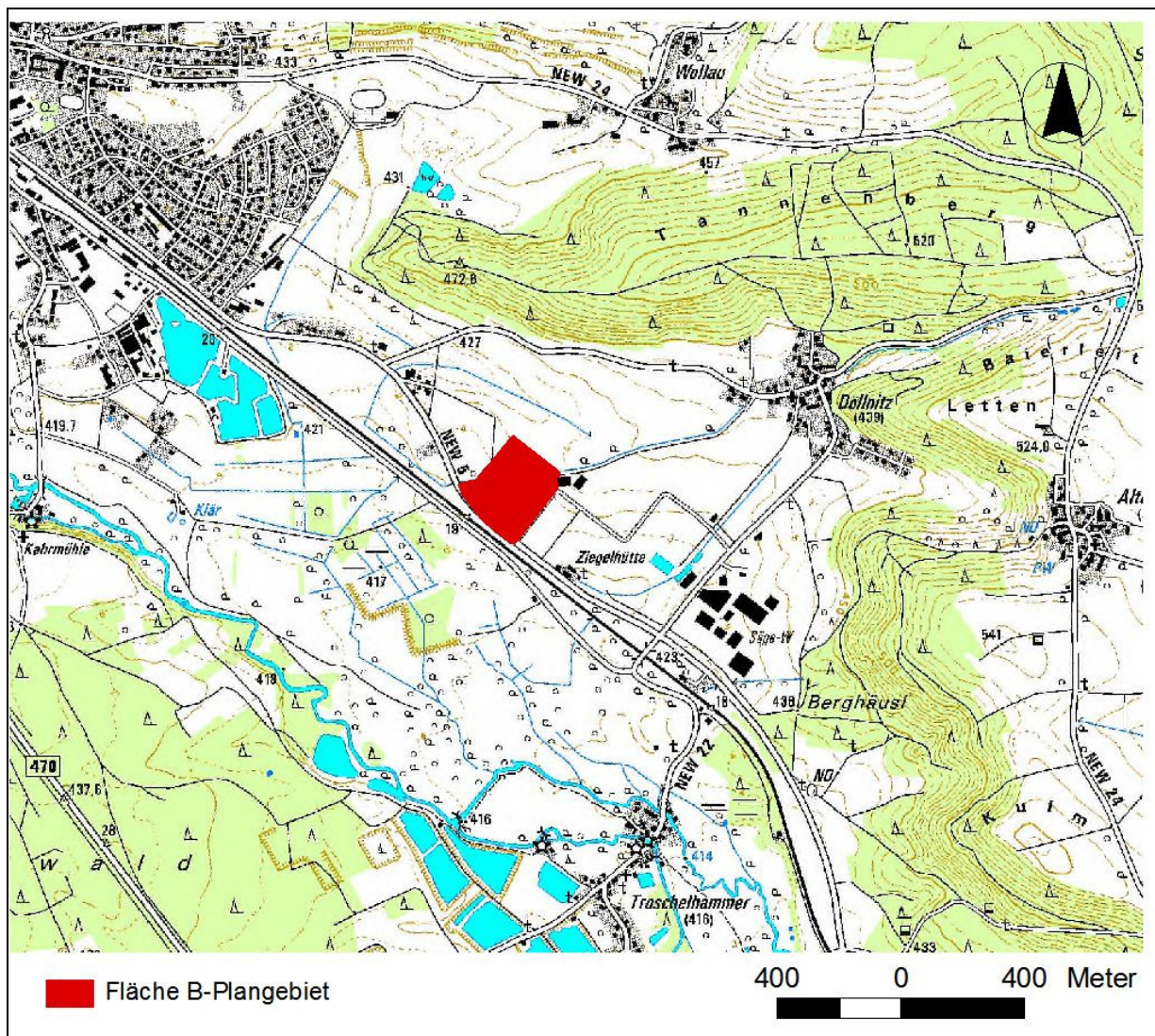


Abb.: Lage der Planungsfläche in der TK 25 Nr. 6237

Geologie/Boden

Die Geologische Karte M = 1:500.000 des Bayerischen Geologischen Landesamtes weist für den Bereich Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z.T. würmzeitlich - Mergel, Lehm, Sand, Kies, z.T. Torf sowie Gipskeuper - vorwiegend Tonstein mit Steinmergel- und Gipslagen, z.T. Sandstein, nach SO zunehmend, aus.

Die natürlich vorkommenden Bodentypen sind in der Regel Ackerbraunerden und Braunerden und Kolluvisol – Gley.

Potenzielle natürliche Vegetation

Nach der „Potenziellen natürliche Vegetation (PNV) Bayern“ - (bearbeitet) von Reiner Suck & Michael Bushart mit Beiträgen von Martin Scheuerer und Rüdiger Urban“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, liegt das Plangebiet im Bereich:

„L 4b (Fluttergras-)Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald

Verbreitung: Hauptverbreitung über basenarmen lehmigen Braunerden und Parabraunerden des Keupers, Tertiärs (Molasse, Albüberdeckung, Altmoräne) und Quartärs (Lösslehm, v.a. über Unterem Keuper).

Kennzeichnung: Mischkomplex aus vorherrschendem Hainsimsen-Buchenwald (vielfach in Fluttergras-Ausbildung) im Übergang oder Wechsel zu Waldmeister-Buchenwald (meist Hainsimsen-Ausbildung).

Zusammensetzung: Siehe Komponenten (L3, L4a, M4a).

Standorte: Mäßig arme (entbaste) bis mäßig reiche Braunerden der Silikatgebiete ohne nennenswerten Grundwassereinfluss.“

Reale Vegetation

Durch menschlichen Einfluss und Nutzung unterscheidet sich die heutige Vegetation in der Regel von der ursprünglich vorhandenen bzw. von der potenziell natürlichen Vegetation.

Die nördliche Erweiterungsfläche des Industriegebietes wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerbaufläche genutzt. Das gesamte Gebiet wird von einem west-östlich verlaufenden Feldweg durchtrennt sowie im westlichen Bereich noch von einem kleineren nördlich ausgerichteten Feldweg.

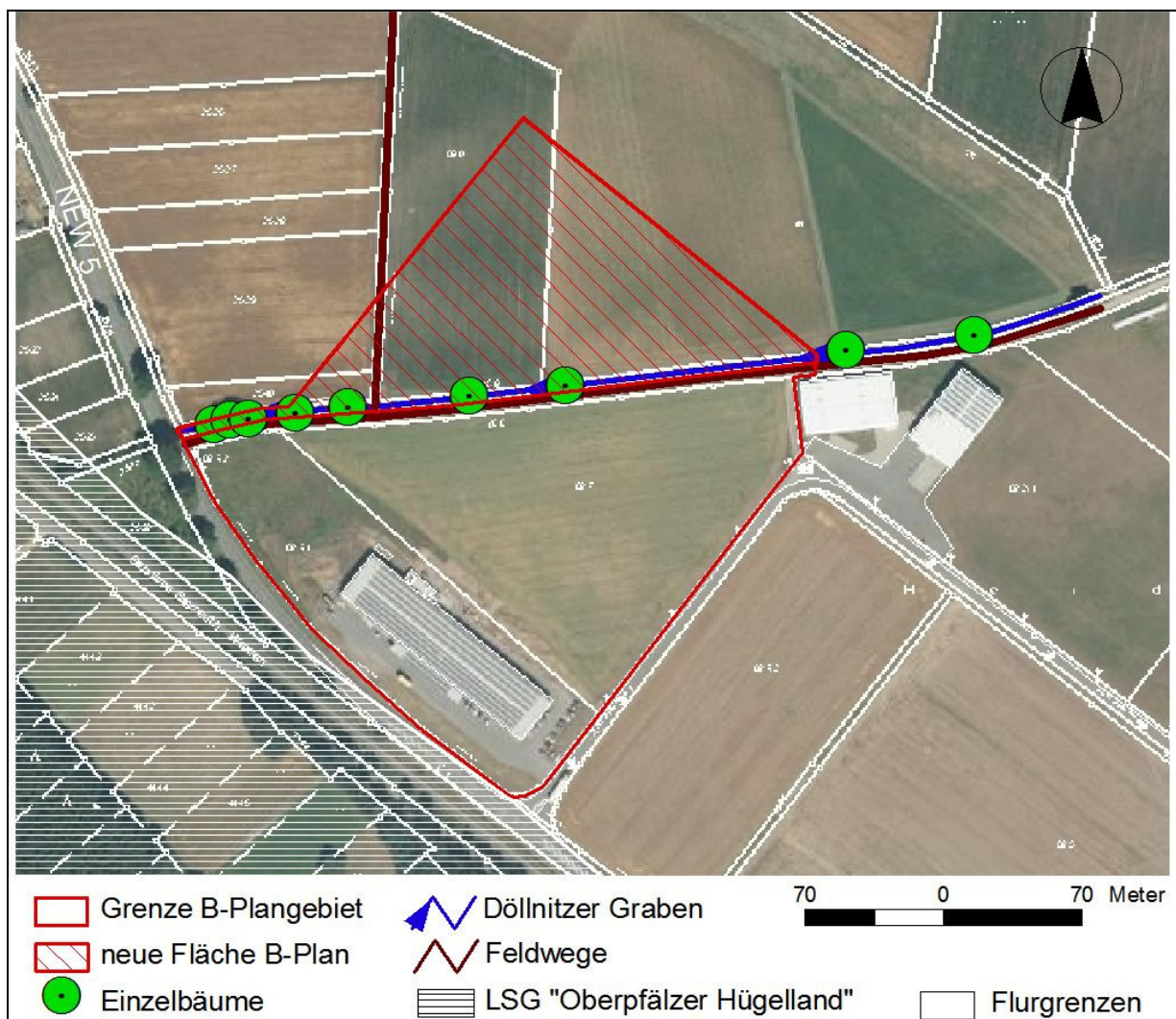


Abb.: Bestand/aktuelle Flächennutzung im Eingriffsbereich

Acker-Randstreifen:

Typische Ackerrandvegetation aus krautigen Pflanzen wie Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), vereinzelt Einjähriges Berufskraut (*Erigeron annuus*), Kanadisches Berufskraut (*Erigeron canadensis*), Hornklee (*Lotus corniculatus*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), vereinzelt Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Gemeine Schafgarbe (*Artemisia vulgaris*), Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*), Ampfer (*Rumex spec.*), Gewöhnliches Hirtentäschelkraut (*Capsella bursa-pastoris*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Kratzdisteln (*Cirsium spec.*), Vogel-Wicke (*Vicia cracca*), vereinzelt Futter-Wicke (*Vicia hirsuta*), Aufgeblasenes Leimkraut (*Silene vulgaris*), Kleinblütiges Weidenröschen (*Epilobium parviflora*), Pippau (*Crepis spec.*), Wiesen-Labkraut (*Gallium mollugo*), Echtes Labkraut (*Gallium verum*), Breiter Wegerich (*Plantago major*), Gewöhnlicher Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*), Acker-Vergißmeinnicht (*Myosotis arvensis*), Blaue Luzerne (*Medicago sativa*), Hasen-Klee (*Trifolium arvense*), Gras-Sternmiere (*Stellaria graminea*), Kamille (*Matricaria chamomilla*), Acker-

Hundskamille (*Anthemis arvensis*), Acker-Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*), Echter Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*) sowie Süßgräsern wie Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Gewöhnlicher Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Gemeine Quecke (*Elymus repens*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*).

Am Randstreifen südlich des von Westen nach Osten verlaufenden Feldweges mischt sich dann noch Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*) und Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) dazu.

Nördlich des Feldweges verläuft parallel dazu der offene Döllnitzer Graben. Die Vegetation um den Graben ist artenärmer. Neben den genannten Gräsern wächst dort dominierend die Brennnessel (*Urtica dioica*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) Rot-Klee (*Trifolium pratense*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*) und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*).

Direkt am Wassergraben sind Echtes Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Zottiges Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*) und Kleinblütiges Weidenröschen (*Epilobium parviflora*) zu finden. Im Wassergraben wächst Bitteres Schaumkraut (*Cardamine amara*) und Bach-Ehrenpreis (*Veronica beccabunga*).

Nördlich des Feldweges am Graben in Richtung NEW 5 gesehen, stehen darüber hinaus eine Sal-Weide (*Salix caprea*), eine ca. 25 m hohe Winter-Linde (*Tilia cordata*) umwachsen mit einem Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) auf der Westseite, im Graben 2 Weißdorn (*Crataegus spec.*) sowie im weiteren Verlauf noch 2 einzelne und eine 3er - Gruppe Berg-Ahorn (ca. 20 m hoch) teilweise mit Haselnusssträuchern (*Corylus avellana*) und Heckenrose (*Rosa canina*) umwachsen.

Der vom Feldweg in nördlicher Richtung abzweigende kleine Weg ist ebenfalls artenärmer und wird überwiegend von verschiedenen Gräsern und Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Schafgarbe (*Artemisia vulgaris*) bewachsen. Am westlichen Feldrand des Grundstückes Flur-Nr. 690 wurden außerdem Hühner-Hirse (*Echinochloa crus-galli*), Weiche Tresse (*Bromus hordeaceus*) und Pentaglottis (*Pentaglottis sempervirens*) vorgefunden.

2.2 Untersuchung relevanter Schutzgüter

Schutzgut Boden/Altlasten

Beschreibung: Die natürlich vorkommenden Bodentypen sind Ackerbraunerden und Braunerden, sowie stellenweise Braunerden und Kolluvisol – Gley.

Als Obergrenze für den Flächenanteil der je Baugrundstück überbaut werden darf, legt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von $\leq 0,8$ fest.

Ein Verdacht auf Altlasten liegt nicht vor.

Auswirkungen: Durch die Anlage des Industriegebietes ist ein bestimmter Versiegelungsgrad unvermeidbar. Baubedingt werden u. a. durch die Angleichung und Planierung des Geländes Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis: Es ist aufgrund der Versiegelung eine mittlere Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung: Von der Planung sind weder Luftaustauschbahnen noch kleinklimatisch wirksame Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete betroffen.

Auswirkungen: Einflüsse auf Luft und Kleinklima können durch die Versiegelung (Verdunstung, Aufheizen im Sommer usw.) begrenzt auftreten. Durch den Luftaustausch in einem ländlich geprägten Umfeld sind großräumige Auswirkungen nicht zu erwarten.

Ergebnis: Im Hinblick auf ausgleichende Pflanzmaßnahmen und die Lage in einem ländlich geprägten Umfeld ist eine geringe Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung: Im Bereich des neu auszuweisenden Industriegebietes liegen keine Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsbereiche vor. Mit dem Döllnitzer Graben durchzieht ein kleines Fließgewässer das Planungsgebiet von Osten nach Westen.

Auswirkungen: Die Versiegelung von Boden durch Überbauung und Befestigung von Flächen reduziert im Allgemeinen die Versickerung von Regenwasser und verringert die natürliche Verdunstung. In der Folge ergibt sich ein erhöhter und schnellerer Oberflächenabfluss. Durch die Versiegelung kommt es also lokal zu einem Eingriff in den Wasserhaushalt. Als Vermeidungsmaßnahme setzt der Bebauungsplan wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze fest. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden bei der Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt. Eingriffe in das Grundwasser erfolgen nicht.

Durch die Planung wird die Verlegung des Döllnitzer Graben erforderlich. Da der Graben an anderer Stelle wieder hergestellt wird, sind wesentliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt nicht zu erwarten. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im erforderlichen wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren behandelt.

Der Schmutzwasseranteil des geplanten Industriegebietes wird an die städtische Kanalisation (Trennsystem) und Kläranlage angeschlossen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser (z.B. Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen) kann gemäß der textlichen Fassung zum Bebauungsplan bei einem Anteil der befestigten Fläche an der Gesamtgrundstücksfläche von max. 40 v. H. an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Übersteigt der Befestigungsanteil diesen Grenzwert, so ist die Abführung des Niederschlagswassers in entsprechende Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück zu sichern.

Ergebnis: Es ist für dieses Schutzgut eine mittlere Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Auf den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und seinen Randstreifen ist kein Vorkommen besonderer oder geschützter Arten bekannt. Auf Grund der Vorbelastungen von bereits vorhandenen Betrieben und wegen der angrenzenden Straßen ist auch vom Fehlen anspruchsvoller und störungsempfindlicher Arten auszugehen.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Neustadt/Waldnaab wurde im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pressath im Frühjahr und Sommer 2011 Vögel und Libellen untersucht.

Danach sind:

„Weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu prognostizieren. Für darüber hinaus nicht gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten, die gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, ist keine vorhabensbedingte Zerstörung von Lebensräumen i.S. des Art. 6a Abs. 2 S. 2 BayNatSchG bzw. § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG gegeben und auch nicht zu erwarten.“

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung somit nicht entgegen.

Der Geltungsbereich der Planung berührt keine besonders geschützten Biotope gem. Art. 13d (1) BayNatSchG. Andere Schutzgebiete oder Schutzgegenstände nach dem BayNatSchG. bzw. als besonders anzusprechende Flächen gibt es, außer des benachbarten Landschaftsschutzgebietes und der Lage im Naturpark keine.

Auswirkungen: Der Eingriff hat durch die Versiegelung von Boden den Arealverlust für Tiere und Pflanzen zur Folge. Dieser nicht ausgleichbare Eingriff wird bei der Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt. Um eine gewisse Durchlässigkeit für bestimmte Tiergruppen zwischen Siedlungsgebiet und freier Landschaft zu gewährleisten, sind Einfriedungen der Grundstücke nur ohne Sockel zulässig.

Ergebnis: Es ist eine geringe Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Beschreibung: Auf Grund der derzeit intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Planungsgebiets, ist es für die Erholungsnutzung nur wenig geeignet. Zudem grenzt die neue Erweiterungsfläche an ein bestehendes Industriegebiet, das bereits teilweise bebaut ist.

Auswirkungen: Auswirkungen auf die ohnehin nur bedingt vorhandene Eignung als Erholungsgebiet sind durch die Vorbelastung des Gebietes und eine gewisse Entfernung zu Wohnbaugebieten nicht zu erwarten.

Während der Bautätigkeit kann es jeweils zeitlich begrenzt zu einer erhöhten Lärmentwicklung kommen.

Hinsichtlich des Schallschutzes sind für das Planungsgebiet in der textlichen Festsetzung immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt, damit die Geräuscheinwirkungen durch das geplante Vorhaben nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles führen.

Ergebnis: Zeitlich begrenzt und von geringer Erheblichkeit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, die von einer kurzfristig erhöhten Lärmentwicklung während der Bauzeit ausgehen.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Das Industriegebiet liegt in einem ebenen Gelände, das trotz bereits vorhandener Gewerbe- und Industrieansiedelungen ländlich geprägt ist.

Auswirkungen: Durch die geänderte max. Wandhöhe auf ≤ 25 bzw. ≤ 38 m, sowie max. Gebäudelängen von 50 m, werden Gebäude auf dieser freien Fläche weithin einsehbar sein, so dass selbst die geplanten Eingrünungsmaßnahmen diese nicht vollständig in die Landschaft einzubinden vermögen.

Ergebnis: Es ist eine hohe Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Im Baugebiet wird ein Bodendenkmal in Form eines slawischen Gräberfeldes vermutet.

Im Wirkungsgefüge mit dem Umland bestehen keine Verbindungen zu besonderen Kulturgütern (z.B. Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen).

Es wird darauf hingewiesen, dass archäologische Funde (z.B. Keramikscherben, Steinartefakte oder Knochen) bzw. archäologische Befunde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen oder Gräber), die bei Erdarbeiten zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG unterliegen und deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Neustadt a. d. Waldnaab oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt gemacht werden müssen.

Wechselwirkungen

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

3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtbebauung des Planungsareals würde die landwirtschaftliche Nutzung bis auf weiteres fortgeführt werden. Die geringe bis hohe Beeinträchtigung verschiedener Schutzgüter könnte dadurch an dieser Stelle vermieden werden. Da jedoch der Erweiterungsbedarf eines ansässigen Unternehmens besteht, müsste ein entsprechendes Gebiet in dessen Umfeld zur Verfügung gestellt werden. Dadurch wären die einschlägigen Schutzgüter, insbesondere Tiere und Pflanzen in gleichem Maße betroffen.

4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die Überbauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kann durch die vorgesehenen Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen zur Eingrünung des Baugebietes nur teilweise ausgeglichen werden. Deshalb ist die Bereitstellung externer Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

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

Aufgrund des Ergebnisses der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dürften die Ackerflächen den Brutplatz für mindestens ein Paar Feldlerchen, möglicherweise sogar für zwei Paar darstellen. Der Sumpfrohrsänger brütet möglicherweise am Graben im Süden.

Beide Arten werden durch Baumaßnahmen beeinflusst, wenn diese zur Brutzeit stattfinden, so dass die Erdarbeiten außerhalb der Brutzeit stattfinden sollten.

Schutzgut Boden und Wasser: Die Versiegelung soll, soweit dies bei Industriegebieten möglich ist, auf ein Mindestmaß reduziert werden. Zum Schutz des Mutterbodens wurde ein entsprechender Punkt in die Satzung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Einem durch die Versiegelung bedingten, erhöhten Oberflächenabfluss wird durch Einleitung des Oberflächenwassers in Regenrückhaltebecken entgegen gewirkt.

Schutzgut Landschaft: Durch die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen wird eine landschafts- und ortstypische Einbindung der Baukörper in das Landschaftsbild unterstützt.

4.2 Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist die Stadt Pressath gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die folgende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs lehnt sich an den Leitfaden für die Anwendung der naturschutzrechtlichen „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, erstellt von einer Arbeitsgruppe beim Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Sept. 1999, in der ergänzten Fassung vom Januar 2003) an.

Die Ermittlung des Kompensationsfaktors erfolgte nach der dafür vorgesehenen Matrix. Das geplante Industriegebiet wurde dabei der Kategorie I mit dem Typ A „hoher Versiegelungsgrad (GRZ > 0,35)“ zugeordnet.

4.2.1 Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen

Flächen ohne Eingriff

Als Flächen, auf denen kein Eingriff im Sinne des BNatSchG zu erwarten ist, werden eingestuft:

- Flächen, die für die Eingrünung des Baugebietes vorgesehen sind
- der bestehende Graben, der im Rahmen der wasserrechtlichen Planfeststellung behandelt wird

Flächen für Eingrünung	5.174 m ²
<u>Bestehender Graben</u>	<u>1.582 m²</u>
Summe Flächen ohne Eingriff	6.756 m ²

Gesamtfläche Geltungsbereich neu	20.050 m ²
<u>./. Summe Flächen ohne Eingriff</u>	<u>6.756 m²</u>
Eingriffsrelevante Fläche	13.294 m ²

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

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

Ackerflächen	13.294 m ²
Summe Flächen geringer Bedeutung	13.294 m ²

Als Ausgleichsfaktor dafür wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Faktor 0,5 festgelegt.

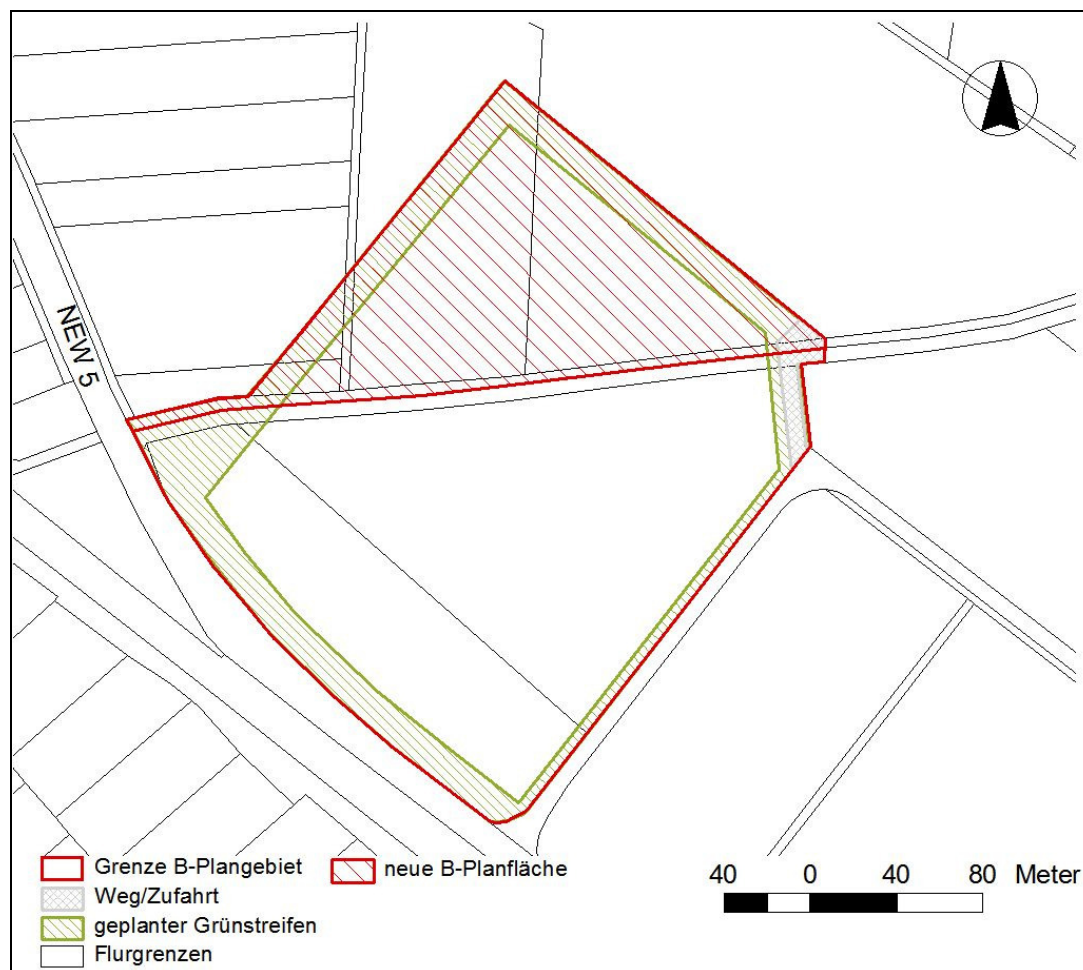


Abb.: Darstellung der eingriffsrelevanten Flächen

4.2.2 Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Eingriffsfläche gesamt	13.294 m ²
------------------------	-----------------------

Kategorie Typ A	Faktor	Fläche	Ausgleichsbedarf
I Gebiete geringer Bedeutung	0,3-0,6		
Ackerflächen	0,5	13.294 m ²	6.647 m ²
Ausgleichsbedarf			6.647 m²

4.2.3 Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen stellt die Stadt Pressath eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 3546/4, Gmkg. Pressath, in der erforderlichen Größe von 6.650 m² zur Verfügung.

Lage:

Die Fläche liegt ca. 2,5 km südöstlich des Ortszentrums von Pressath im Haidenaabtal.

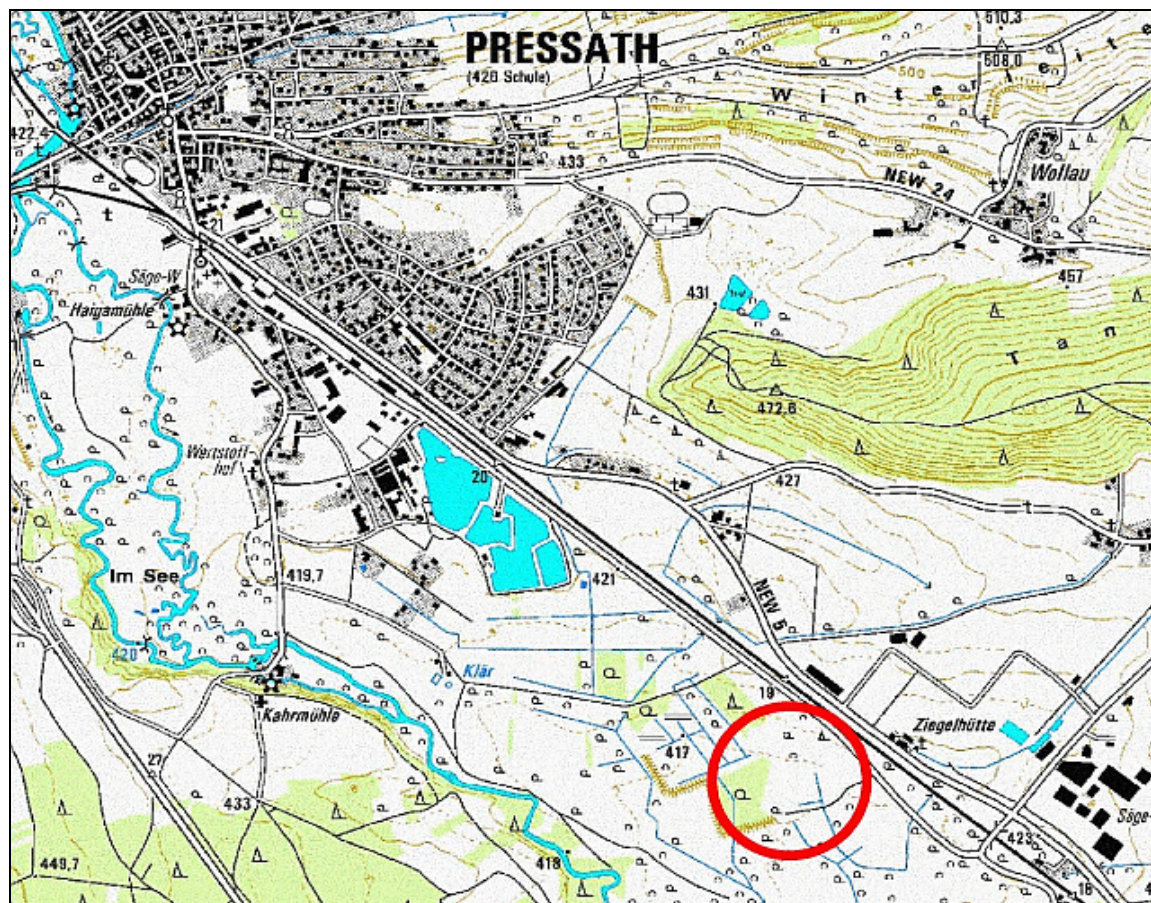


Abb.: Lage des Grundstücks in der TK25 Nr. 6237

Bestand:

Die Fläche wurde nach einem Ackerumbruch im Jahr 2010 entsprechend den Forderungen der unteren Naturschutzbehörde für die Eintragung ins Ökokonto vorbereitet.

Entwicklungsziel:

Artenreiches Extensivgrünland mit Gehölz- und Brachestrukturen zur Lebensraumoptimierung.

Bereits durchgeführte Maßnahmen:

- Anlage einer Dauerbrache im Bereich eines ehemaligen, kartierten Biotopes incl. eines Pufferstreifens von 10 m.
- Anlage eines naturnahen Feldgehölzes / Hecke entlang des Baches auf eine Länge von ca. 75 m.
- Umwandlung von Ackerumbruch in eine zweischürige Wiese (Selbstbegrünung) mit extensiver Nutzung (Düngeverzicht, Verzicht auf Pflanzenschutz). Dabei sind jedoch wechselnde Brachestreifen auf ca. 20 % der Fläche anzulegen. Diese sind erst bei der herbstlichen Mahd mit abzumähen. Der früheste Mahdzeitpunkt ist der 15.06. Das Mähgut ist abzutransportieren; die Fläche darf nicht gemulcht werden.



Abb.: Darstellung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen

4.3 Gegenüberstellung von Ausgleichsbedarf und Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsfläche von ca. 6.650 m² übersteigt knapp den ermittelten Ausgleichsbedarf von 6.647 m². Nach Herstellung der Ausgleichsmaßnahme sind demnach die Ansprüche an Ausgleich und Ersatz erfüllt.

4.4 Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen sind bereits in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

4.5 Sicherung der Ausgleichsfläche

Das Grundstück ist im Besitz der Stadt Pressath und befindet sich damit im öffentlichen Eigentum. Dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz wird das Grundstück zur Eintragung in das Ökoflächenkataster gemeldet.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Ausschlaggebend für die Ausweisung dieses Industriegebietes auf dem Gebiet der Stadt Pressath sind die Verfügbarkeit der Fläche und der Anschluss an ein bestehendes Bebauungsgebiet, in dem das Unternehmen schon seinen Sitz hat.

6. METHODISCHES VORGEHEN UND TECHNISCHE SCHWIERIGKEITEN

Für die Umweltprüfung wurde mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Neustadt a. d. Waldnaab als maßgebliche, umweltrelevante Stelle im Vorfeld Kontakt aufgenommen. Die Ergebnisse der Besprechungen sind in den Bericht eingeflossen.

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter im vorliegenden Umweltbericht, der nur die Auswirkungen der Planänderungen überprüft, erfolgte verbal argumentativ.

7. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Da sich Umweltauswirkungen durch die Änderung des Baugebietes im Wesentlichen nicht ergeben, werden besondere Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Für das geplante Industriegebiet, das der Expansion eines bestehenden Unternehmens dient und damit in der Region Arbeitsplätze sichert und neue schafft, wurde ein ebenes, leicht nach Südwest abfallendes Gelände südöstlich der Stadt Pressath gewählt. Die Landschaft im Bereich des Planungsgebietes ist durch ein dort bereits vorhandenes Industriegebiet vorbelastet.

Derzeit werden die künftigen Bauflächen zum Teil noch landwirtschaftlich genutzt, weshalb erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt nicht zu erwarten sind. Die nachhaltigsten Beeinträchtigungen für verschiedene Schutzgüter ergeben sich durch die unvermeidbare Versiegelung von Boden und die maximal festgelegte Gebäudehöhe von 38 m.

Durch die vorgesehenen umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen, die vor allem die Einbindung der künftigen Baukörper in das Landschaftsbild unterstützen sollen, und zusätzlich außerhalb des Geltungsbereiches bereitzustellende Ausgleichsflächen werden die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen.

Durch die Planaufstellung sind keine Auswirkungen zu erwarten, die eine spezielle Überwachung bzw. ein spezielles Monitoring notwendig erscheinen lassen.

Die Verlegung des Döllnitzer Grabens, die im Zuge der künftigen Bebauung erforderlich ist, wird in einem gesonderten wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren behandelt.

Der Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren entsprechend geändert.

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

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden/Altlasten	mittel
Klima/Luft	gering
Wasser	mittel
Tiere und Pflanzen	gering
Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	gering
Landschaft	hoch
Kultur- und Sachgüter	keine

9. LITERATURVERZEICHNIS

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

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2011): Biotopkartierung Bayern, Flachland, Oberpfalz, Bearbeitungsstand Mai 2011.

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

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

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

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERPFALZ-NORD 2002: Regionalplan Oberpfalz-Nord (6). Neustadt a. d. Waldnaab.

VÖLKL, WOLFGANG 2011: SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG, 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Industriegebiet Döllnitz - BA II" und ANHANG 1 ZUR SAP im Auftrag des Büros für Landschaftsökologie Robert Mertl, unveröffentlicht.

III. Festsetzungen

Nachstehende Festsetzungen gelten ausschließlich in den Bauflächen 2.1, 2.2 und 2.3 anstelle der bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan „Industriegebiet Döllnitz – BA II“ in der Fassung vom 28.02.2000.

Alle nicht aufgeführten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Industriegebiet Döllnitz – BA II“ in der Fassung vom 28.02.2000 gelten auch im Änderungsbereich unverändert fort.

Nr. 2.1 (Art und Maß der baulichen Nutzung) erhält folgende Fassung:

Das mit „GI mE“ gekennzeichnete Gebiet ist ein Industriegebiet gemäß §9 der Baunutzungsverordnung. Ausnahmsweise zulässig sind nur die unter § 9 Abs. 3 Nr. 1 zulässigen Nutzungen, wenn sie in das Betriebsgebäude integriert sind. Freistehende Wohngebäude sind nicht zugelassen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der Wand- bzw. Gesamthöhe bestimmt.

Die Eintragungen im Plan gelten für oberhalb der Geländeoberfläche befindliche Teile baulicher Anlagen.

Für das Maß der baulichen Nutzung werden, in den Baufeldern differenziert, Höchstmaße festgesetzt (Wandhöhen).

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Wandhöhe
= 8 m / 25 m / 38 m | <p>Als Wandhöhe gilt gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 Bayer. Bauordnung das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> - Zahl der Vollgeschosse
= II und III | <p>gibt die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse an, nach §20 (1) BauNVO</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> - Grundflächenzahl
= GRZ | <p>sagt aus: nach § 19 BauNVO:
Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig sind (Höchstmaß).</p> |

Nr. 2.8 (Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern) erhält folgende Fassung:

Aufschüttungen und Abgrabungen sind dem Plan gemäß zulässig und auf die Erdgeschossfußbodenhöhe abzustimmen.

Eine max. zulässige Höhe von Stützmauern wird nicht festgesetzt.

Nr. 2.12 (Immissionsschutz) erhält folgende Fassung:

Innerhalb der Industriegebietsflächen 2.1, 2.2 und 2.3 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingenterierung“ von tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

$L_{EK,Tag}$ 65 dB(A)

$L_{EK,Nacht}$ 50 dB(A)

Für die im Plan (**Anlage 4** der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr.: 1P_047_0_2011 der Fa. abConsultants GmbH vom 29.09.2011) dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$:

Referenzpunkt

X	Y
497288,64	513081,16

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	$EK_{zus,T}$	$EK_{zus,N}$
A	334,9	67,2	13	7
B	67,2	139,7	14	9
C	139,7	309,2	6	3
D	309,2	322,9	1	1
E	322,9	334,9	0	0

Tabelle: Zusatzkontingente

Die in der o. a. Tabelle angegebenen Winkelgrade beziehen sich auf die Abweichung von der 0-Grad-Achse, welche vom angegebenen Referenzpunkt exakt nach Norden weist. Zählrichtung ist dabei im Uhrzeigersinn.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte innerhalb der in der Tabelle genannten Richtungssektoren $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Eine Befreiung oder die Ansetzung davon abweichender Emissionskontingente L_{EK} ist in Absprache mit der Genehmigungsbehörde möglich.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber dürfen nur dann ausnahmsweise errichtet werden, wenn mit dem Antrag auf Baugenehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung anhand geeigneter schalltechnischer Untersuchungen für das Vorhaben nachgewiesen wird, dass die Lärmeinwirkungen benachbarter Flächen die Anforderungen der einschlägigen Regelwerke zum Lärmschutz (TA Lärm/08.98) nicht überschreiten.

Nr. 2.13.2 (Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten) erhält folgende Fassung:

Im Baugebiet sind Pult-, Sattel- und flach geneigte Dächer sowie Sheddächer zulässig. Darüber hinaus sind auch Flachdächer zulässig.

Bei allen Dachformen sind die Dachneigungen 3 – 12° festgesetzt, Ausnahme Sheddächer und Flachdächer.

Zusammengesetzte Dachformen sind zulässig. Walm- oder Krüppelwalmdächer sind nicht zugelassen.

Es sind für die Dacheindeckung neben hellen bis roten Farbtönen auch schwarze Dacheindeckungen zulässig.

Dacheinschnitte und Verglasungen sind in ihren Ausmaßen dem Hauptgebäude untergeordnet zulässig.

Nr. 2.13.3 (Fassaden- und Wandgestaltung) erhält folgende Fassung:

Zur Fassaden- und Wandgestaltung erfolgen keine Festsetzungen.

Nr. 2.13.4 (Gebäudelängen) erhält folgende Fassung:

Die Gebäudelänge ist durch offene Bauungsweise auf max. 50 m festgesetzt. Gebäudelängen darüber hinaus können bei Betriebserfordernis zugelassen werden. Die Gebäude sind dann unter städtebaulichen Gesichtspunkten durch Öffnungen, Vorbauten, Vorsprünge, Material- oder Farbwechsel zu gliedern.

Nr. 2.13.5 (Gebäudehöhen, Wandhöhen) erhält folgende Fassung:

Als Wandhöhe gilt gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 Bayer. Bauordnung das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Notwendige betriebliche Gebäudekonstruktionen, die sich den Hauptgebäuden unterordnen, sind in einer, dem Betriebsbedürfnis entsprechenden Höhe zulässig. Dies sind z. B. Siloanlagen, Abgasreduzierungsanlagen, Schornsteine oder dgl.

Wandhöhen und Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan eingetragen. Sie liegen im Bereich zwischen 8 und 38 m.

Innerhalb der Bauflächen 2.2 sind Gebäudehöhen von max. 38 m zulässig, innerhalb der Bauflächen 2.3 max. 25 m.

Nr. 2.13.9 Brandschutz

Im Hinblick auf die möglichen Gebäudehöhen wird darauf hingewiesen, dass die Feuerwehr Pressath derzeit nicht über eine Drehleiter verfügt. Die Sicherstellung des 2. Rettungsweges nach Art. 31 BayBO obliegt im Einzelfall dem jeweiligen Bauherren.

IV. Bebauungsvorschriften hinsichtlich Bepflanzung und Grünordnung

Nachstehende Vorschriften gelten ausschließlich in den Bauflächen 2.1, 2.2 und 2.3 anstelle der bisherigen Vorschriften im Bebauungsplan „Industriegebiet Döllnitz – BA II“ in der Fassung vom 28.02.2000.

Alle nicht aufgeführten Vorschriften des Bebauungsplanes „Industriegebiet Döllnitz – BA II“ in der Fassung vom 28.02.2000 gelten auch im Änderungsbereich unverändert fort.

Nr. 3.5 (Anlegen eines Regenrückhaltebeckens) erhält folgende Fassung:

Unverschmutztes Niederschlagswasser, vor allem von Dachflächen ist an Ort und Stelle zu versickern. Niederschläge, deren Versickerung nicht möglich ist, bzw. durch die Aufsichtsbehörde nicht genehmigt wird, sind in das öffentliche Kanalsystem einzuleiten.

Bei einem Anteil der befestigten Fläche an der Gesamtgrundstücksfläche von max. 40 v. H. kann die Grundstücksentwässerung direkt an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Übersteigt der Befestigungsanteil diesen Grenzwert, so ist die Einleitungsmenge durch entsprechende Regenrückhaltebecken auf dem Baugrundstück auf eine max. Wassermenge entsprechend einem Befestigungsanteil von 40 v. H. zu begrenzen. Größe und Ausführung erforderlicher Regenrückhaltebecken sind nach gültigem Regelwerk (z. B. ATV-DVWK) zu bemessen, bzw. festzulegen.

Regenrückhaltebecken sind naturnah zu gestalten und mit lockerer Bepflanzung einzugrünen (gruppenweise Bepflanzung mit Einzel-, Hochstämmen und Strauchunterpflanzung). Auf die notwendige Löschwasserversorgung wird in Ergänzung zu Punkt 2.13.10 hingewiesen.

Nr. 3.11 (Begrünung von Wandflächen) erhält folgende Fassung:

Zur Begrünung von Wandflächen erfolgen keine Festsetzungen.

V. Hinweise

Nachstehende Hinweise gelten ausschließlich in den Bauflächen 2.1, 2.2 und 2.3 anstelle der bisherigen Hinweise im Bebauungsplan „Industriegebiet Döllnitz – BA II“ in der Fassung vom 28.02.2000.

Alle nicht aufgeführten Hinweise des Bebauungsplanes „Industriegebiet Döllnitz – BA II“ in der Fassung vom 28.02.2000 gelten auch im Änderungsbereich unverändert fort.

*Der Hinweis für **Immissionen von Bahnanlagen** wird in folgender Fassung aufgenommen:*

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Zudem sind ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen (Schallschutz) auf Kosten der einzelnen Bauherren vorzunehmen.

VI. Verfahrensvermerk

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.07.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.07.2011 hat als öffentlicher Erörterungstermin am 25.07.2011 um 17:30 Uhr stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.07.2011 hat in der Zeit vom 08.08.2011 bis 12.09.2011 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.10.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2011 bis 19.12.2011 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.10.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2011 bis 19.12.2011 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Pressath hat mit Beschluss des Stadtrats vom 12.01.2012 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.01.2012 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 23.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
7. Der Bebauungsplan ist somit am 23.01.2012 in Kraft getreten.

Begründung, Umweltbericht mit Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung, Festsetzung, Bebauungsvorschriften hinsichtlich Bepflanzung und Grünordnung, Hinweise und Verfahrensvermerke sind Bestandteil der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Döllnitz – BA II“ in der Fassung vom 12.01.2012.

Pressath, den 23.01.2012

.....
Stadt Pressath
Merkel, 1. Bürgermeister

