



Gemeinde Ebermannsdorf

Landkreis Amberg-Weizsach

Schulstraße 8

92263 Ebermannsdorf

Vertreten durch

Erich Meidinger, Erster Bürgermeister

09624 92030

www.ebermannsdorf.de

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet Raststätte,
Tanken & Rasten, Verkauf Schafhof III (Ost)
1. Änderung als Neufassung

Begründung (Teil D)

Vorentwurf Stand 10.09.2024

Planverfasser Bebauungsplan:



Werner-von-Siemens-Str. 34, 92224 Amberg
92224 Amberg
Telefon 09621 7731-0
amberg@lindschulte.de ■ www.lindschulte.de

Planverfasser Grünordnung:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Partnerschaft mbB

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
GRÜNORDNUNGSPLANUNG
BAULEITPLANUNG



Dolesstr. 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon 09661 10470
info@neidl.de ■ www.neidl.de

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A Planzeichnung	3
B Textliche Festsetzungen	3
C Textliche Hinweise	3
D Begründung	3
1 Präambel	3
2 Rechtliche Grundlagen	3
3 Lage der Gemeinde	4
4 Das Plangebiet	4
4.1 Lage und Grenzen	4
4.2 Geltungsbereich der Änderung	5
4.3 Nutzung und umliegende Nutzung	5
4.4 Topographie und Grundwasserverhältnisse	5
5 Anlass, Ziele, Zwecke und Grundzüge der Planung	6
5.1 Anlass der Planung	6
5.2 Änderungsplanung als Neufassung	6
5.3 Ziele und Zwecke der Planung	6
5.4 Grundzüge der Planung	6
6 Flächenbilanz	7
7 Erschließung	7
7.1 Verkehr	7
7.2 Wasserversorgung	7
7.3 Abwasserbeseitigung	7
7.4 Energie	8
7.5 Telekommunikation / Breitband	8
7.6 Abfallwirtschaft	8
8 Schutzgebiete	9
8.1 Bodenschätze Kies und Sand	9
8.2 Wasserversorgung	9
8.3 Grundwasserschutz	9
9 Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
9.1 Baugesetzbuch (BauGB)	9
9.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP)	9
9.3 Regionaler Planungsverband	10
10 Flächennutzungsplan	12
11 Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich	13
12 Umweltbericht	13

Diese Änderungsplanung besteht aus folgenden Teilen und ist als gesamtheitliches Werk zu verstehen.

A PLANZEICHNUNG

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C TEXTLICHE HINWEISE

D BEGRÜNDUNG

Im Folgenden wird die Begründung (Teil D) abgehandelt.

1 Präambel

Diese Begründung gibt einen Überblick über die Gründe der Planänderung, die Grundzüge der Planung und die wesentlichen Festsetzungen. Die Ziele und Zwecke, sowie die Auswirkungen der Planung werden dargelegt. Die Begründung dient während der Planänderung auch der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.

Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

2 Rechtliche Grundlagen

Die Grundlagen für die Planung sind insbesondere:

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Straßenverkehrs-Ordnung (StVO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG)
- Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Oberpfalz Nord (06)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ebermannsdorf (FNP)
- Ortsrecht der Gemeinde Ebermannsdorf

Diese und alle weiteren Vorschriften, sowie sonstige nicht öffentlich zugängliche technischen Regelwerke (z. B. DIN-Vorschriften) können in der Gemeindeverwaltung Großmehring eingesehen werden.

3 Lage der Gemeinde

Die Gemeinde Ebermannsdorf liegt ca. acht Kilometer südöstlich der kreisfreien Stadt Amberg im Landkreis Amberg-Weilburg, Regierungsbezirk Oberpfalz. Die Gemeinde hat eine Fläche von 45,39 km² und 2.363 Einwohner (Stand 31.12.2023).

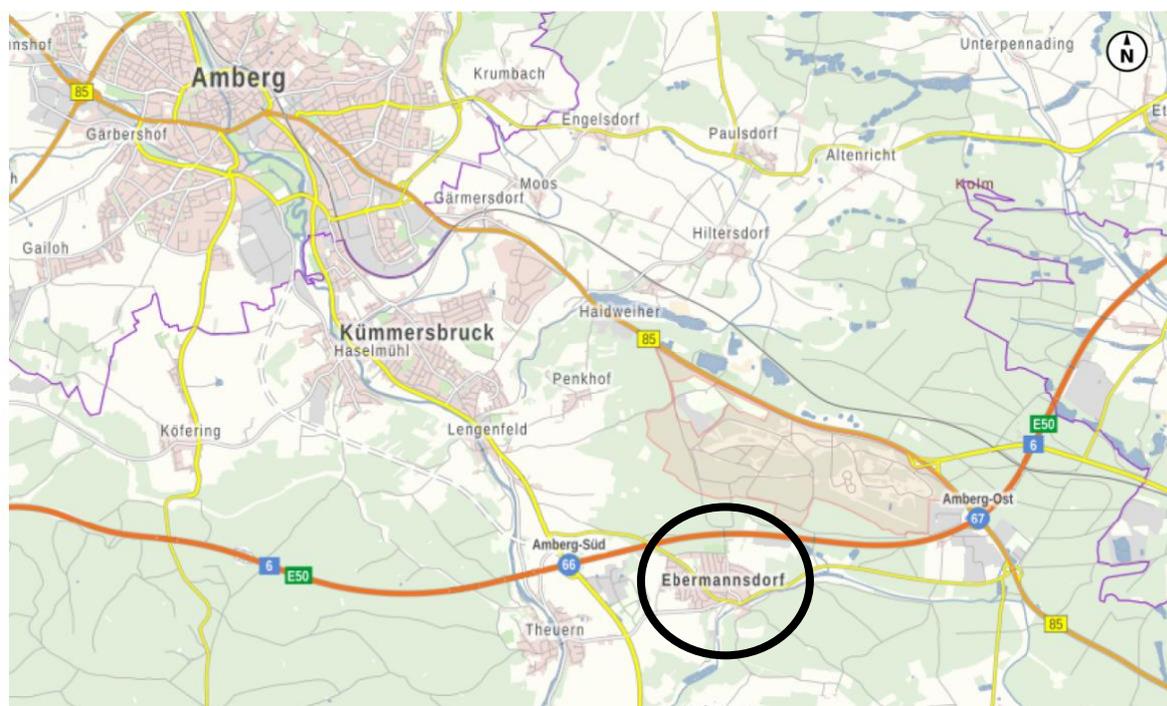


Abbildung 1:
Auszug aus BayernAtlas zur Lage der Gemeinde

4 Das Plangebiet

4.1 Lage und Grenzen

Der Änderungsbereich liegt ca. 5 km östlich von Ebermannsdorf direkt der Autobahnanschlussstelle Amberg-Ost (Nr. 67). Das Gebiet ist umgeben nördlich und östlich von Waldflächen, südlich und westlich von der Bundesstraße B 85.

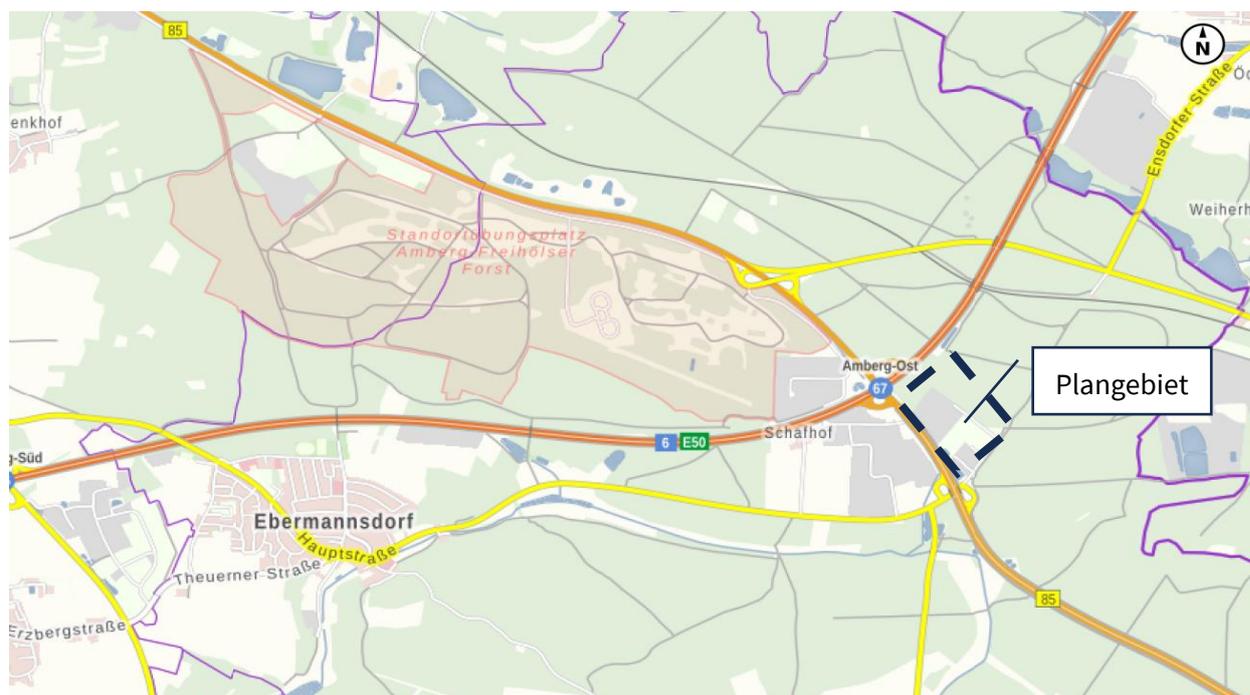


Abbildung 2:
Auszug aus BayernAtlas zur Lage des Plangebietes

4.2 Geltungsbereich der Änderung

Die Gemeinde Ebermannsdorf hat im Jahr 2015 für das genannte Gebiet einen Bebauungsplan für ein Sondergebiet, Gewerbegebiet und Industriegebiet aufgestellt. Der Bebauungsplan mit Stand 23.02.2015 ist seit dem 04.11.2015 rechtskräftig. Der Änderungsbereich umfasst den kompletten Geltungsbereich dieses Ursprungsplanes.

Die genaue Lage mit Abgrenzung ist dem Planteil A zu entnehmen.

4.3 Nutzung und umliegende Nutzung

Die Flächen werden im südwestlichen Planungsbereich bereits gewerblich genutzt. Der nordöstliche Teil ist von Waldflächen geprägt. Das zusammenhängende Gebiet für gewerbliche Bauflächen Schafhof ist insgesamt von Waldflächen umgeben.

4.4 Topographie und Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet ist relativ eben. Die mittlere Höhe liegt bei ca. 387 m über NHN (Normalhöhennull über dem Meeresspiegel) und fällt von Nordost nach Südwest von ca. 391 m auf ca. 383 m über NHN ab.

Nach dem Bericht des Sachverständigeninstituts für Geotechnik GmbH, Nürnberg, vom 04.02.2020 liegt der Grundwasserstand ca. 1,0 bis 1,5 m unter der Geländeoberkante.

5 Anlass, Ziele, Zwecke und Grundzüge der Planung

5.1 Anlass der Planung

Das Plangebiet Schafhof III (Ost) ist Teil des Gewerbe- und Industriestandortes Schafhof im Bereich des Verkehrsknotens BAB 3 / B 85 bestehend aus den Gebieten:

- Schafhof I (Süd)
- Schafhof II (West)
- Schafhof III (Ost)

Vom Freistaat Bayern (Bayer. Staatsforsten) kann die Gemeinde Grund für den 2. Bauabschnitt im Gebiet Schafhof III (Ost) erwerben. Auf Grund einer konkreten Nachfrage eines Baubewerbers wird das Gebiet Schafhof III (Ost) planerisch neu eingeteilt. Im Wesentlichen wird das Industriegebiet um ca. 2,6 ha zu Lasten des Gewerbegebietes vergrößert.

Gleichzeitig werden die zwischenzeitlich gebauten Erschließungsstraßen mit angesiedelten Betrieben in die Planung mit aufgenommen.

5.2 Änderungsplanung als Neufassung

Für das Sondergebiet, Gewerbegebiet und Industriegebiet besteht ein Bebauungsplan mit Stand 23.02.2015, rechtskräftig seit dem 04.11.2015.

Diese Änderungsplanung wird als Neufassung des Bebauungsplanes erstellt und ersetzt damit die ursprüngliche Fassung vom 23.02.2015. Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.

5.3 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planänderung wird der Wirtschaftsstandort Schafhof mit der Ansiedlung eines Betriebes nochmals gestärkt. Die Voraussetzungen sind im Bereich des Verkehrsknotens BAB 6 / B 85 äußerst günstig. Damit werden auch die Ziele des LEP und des Regionalplanes erfüllt.

5.4 Grundzüge der Planung

Die wesentlichen Grundzüge der Planung sind:

Art der baulichen Nutzung	GE nach § 8 BauNVO GI nach § 9 BauNVO SO nach § 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl max. 0,8 Geschoßflächenzahl max. 2,4 Zahl der Vollgeschosse: nicht vorgegeben Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe) <ul style="list-style-type: none">- GE max. 15 m- GI max. 15 m, bei Hochregallagern max. 22 m- SO max. 15 m
Dachformen und -neigungen	Flachdach (FD) max. 5 ° Pulldach (PD) und Pulldach versetzt (PDv) max. 15 °

6 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in den Gemarkungen Diebis und Pittersberg mit folgenden Grundstücken:

Gemarkung Diebis:

Fl.Nrn. 644/11, 645/Teilfläche, 645/9, 645/15, 645/16, 664/41, 664/42, 664/43 und 664/44

Gemarkung Pittersberg

Fl.Nrn. 1529/T, 1548/T, 1549/T, 1550/T, 1552/T, 1552/16/T, 1552/20/T, 1552/29, 1552/31, 1552/32, 1552/38, 1552/42, 1552/43, 1552/44, 1552/45, 1552/54, 1552/55, 1552/57, 1552/60, 1552/61, 1552/62, 1552/63, 1552/64, 1552/65, 1552/66, 1552/67, 1552/69 und 1552/72/T

Die Flächenbilanz ist wie folgt:

		Flächen ca. m ²	Flächen ca. %
Bauflächen	GE	85.398	35,11
	GI	99.386	40,86
	SO	24.654	10,14
Öffentliche Verkehrsflächen		13.846	5,69
Öffentliche Grünflächen		10.256	4,22
Öffentliche Wasserflächen		9.685	3,98
Summen		243.225	100,00

7 Erschließung

7.1 Verkehr

7.1.1 Überörtliche Erschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar und damit verkehrsgünstig am Knotenpunkt Bundesautobahn BAB 6 / Bundesstraße B 85. Zudem führen die Kreisstraßen AS 22 und AS 23 zum Gewerbe- und Industriestandort.

7.1.2 Innerörtliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen im Plangebiet. Zur Erschließung des GI sind die Messerschmittstraße und die Mercedesstraße ausreichend. Die weitere interne Erschließung im GI erfolgt über Privatstraßen.

7.2 Wasserversorgung

Das Gewerbe und Industriegebiet ist an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Ebermannsdorf angeschlossen.

7.3 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Gewerbe- und Industriegebietes erfolgt im Trennsystem.

7.3.1 Schmutzwasser

Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk und Druckleitung in die gemeindliche Kanalisation beim Industriegebiet Schafhof-Süd eingeleitet. Die Reinigung der Abwässer erfolgt in der Kläranlage der Gemeinde Ebermannsdorf.

7.3.2 Niederschlagswasser

Das anfallende Regenwasser wird im vorhandenen Regenrückhaltebecken (RRB) zwischengespeichert und gedrosselt über einen bestehenden Durchlass in der B 85, einen offenen Graben und das bestehende Rückhaltebecken RRB „Schafhof I“ in den „Elsenbach“ eingeleitet. Für das Einleiten von Oberflächenwasser in den Vorfluter besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis.

7.3.3 Versickerung und Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken

Eine Versickerung ist nur in grundwasserunsensiblen Bereichen möglich, wenn sichergestellt ist, dass keine grundwassergefährdenden Stoffe enthalten sind. Ansonsten ist eine Versickerung nicht zugelassen.

Oberflächenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Belägen (wie Rasengittersteine oder Betonsteine) werden empfohlen.

Auf den Baugrundstücken ist bei Bedarf ein Regenrückhalt nachzuweisen. Die Bemessung des auf den privaten Baugrundstücken zu installierenden Rückhaltevolumens ist mit der Gemeinde Ebermannsdorf abzustimmen und unter Zugrundlegung des Befestigungsanteils und der maßgebenden Regenintensität im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

7.3.4 Entwässerungsplan

Keller und tiefer liegende Gebäude oder Grundstückteile sind über Hebeanlagen zu entwässern. Die Ableitung von Grundwasser mittels Drainagen ist nicht gestattet.

Mit den Bauvorlagen ist ein detaillierter Entwässerungsplan vorzulegen. Im Grundrissplan sind darzustellen:

- Die Lage der Grundleitungen getrennt nach Schmutz- bzw. Regenwasser
- Die Entwässerung von befestigten Flächen
- Die Lage von Revisionsschächten bzw. den Anschluss an den öffentlichen Kanal
- Evtl. erforderliche Regenrückhaltesysteme
- Evtl. erforderliche Öl- oder Fettabscheider und dergleichen

7.4 Energie

7.4.1 Strom

Die Energieversorgung erfolgt durch Erdverkabelung mit Anschluss an bestehende Anlagen der Bayernwerk AG. Ggf. ist auch eine Energieversorgung durch ein vom Investor geplantes BHKW möglich.

7.4.2 Gas

Die Gasversorgung des Baugebietes kann über die im GI „Schafhof Süd“ bestehende Verdichterstation der Bayernwerk AG erfolgen.

7.5 Telekommunikation / Breitband

Die Versorgung mit Telekommunikation wird durch die Telekom AG sichergestellt.

7.6 Abfallwirtschaft

Die Abfallwirtschaft wird in der Zuständigkeit des Landkreises Amberg-Weizsach organisiert.

8 Schutzgebiete

8.1 Bodenschätze Kies und Sand

Östlich des Plangebietes grenzt unmittelbar das Vorranggebiet KS 17 Bodenschätze - Kies und Sand "westlich Freihöls" an. In einer Entfernung von knapp 1 km östlich liegt das Vorbehaltsgebiet KS 17/1 Bodenschätze - Kies und Sand "westlich Freihöls".

(Quelle: BayernAtlas)

8.2 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist umgeben vom Vorranggebiet für Wasserversorgung T 14 Kümmersbruck - Schwarzenfeld, AS, SAD und liegt im Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung T 34 östlich Ebermannsdorf, SAD.

Auf Grund der Entfernung der beiden nächstgelegenen Brunnen Högling der Gemeinde Fensterbach und Brunnen IV der Gemeinde Ebermannsdorf von jeweils über 2,5 km sind für diese Anlagen jedoch keine Beeinträchtigungen durch die Änderungsplanung zu erwarten.

Ein Trinkwasserschutzgebiet ist von der Planung nicht berührt.

(Quelle: BayernAtlas)

8.3 Grundwasserschutz

Eingriffe in den Untergrund, deren Ausmaß die natürliche Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wesentlich mindert oder zu Grundwasserfreilegungen führen sind nicht zulässig.

Tiefengeothermie, Grundwasserwärmepumpen und Brauchwasserbrunnen sind nicht zugelassen.

9 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

9.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben. Dabei sind die Pläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB)

9.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Nach der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes (Stand 01.06.2023) liegt die Gemeinde Ebermannsdorf in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf und grenzt unmittelbar an den ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen um das Oberzentrum Amberg an.

Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind nach dem Ziel 2.2.4 (Vorrangprinzip) vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

Nach dem Grundsatz 5.1 (Wirtschaftsstruktur) sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe erhalten und verbessert werden.

Gleichzeitig wird den Grundsätzen und Zielen der Siedlungsstruktur nach Ziffer 3 (Siedlungsentwicklung, Flächensparen, Innen- vor Außenentwicklung und Vermeidung von Zersiedelung) Rechnung getragen, zumal die Bauflächen bereits rechtskräftig ausgewiesen und teilweise auch bebaut sind.

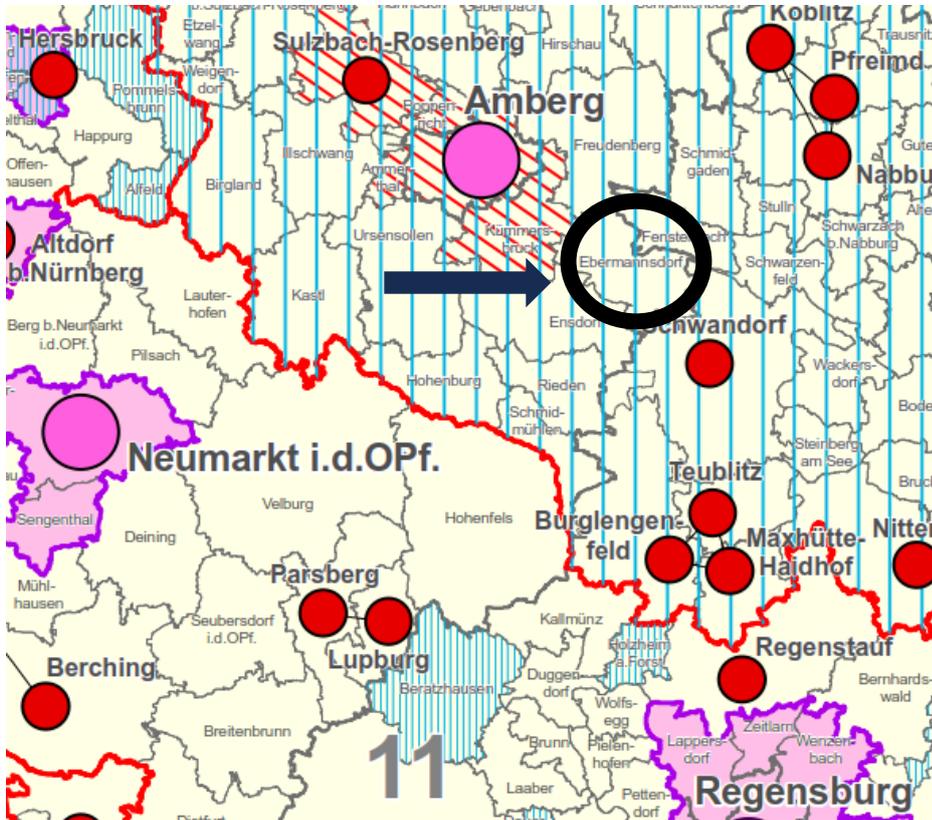


Abbildung 3:
Ausschnitt Anhang 2
Strukturkarte zum LEP

Das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB ist erfüllt.

9.3 Regionaler Planungsverband

Die Gemeinde Ebermannsdorf ist der Region Oberpfalz-Nord (06) zugeordnet. In der Raumstrukturkarte zum Regionalplan ist der Bereich als allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt.

Der nächstgelegene zentrale Ort zur Grundversorgung ist die Nachbargemeinde Kümmersbruck (Grundzentrum). Zum Mittelzentrum Schwandorf und dem Oberzentrum Amberg sind es jeweils ca. acht Kilometer.

10 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ebermannsdorf besitzt einen wirksamen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan vom 23.07.1986. Dieser wurde mit 11 Deckblättern geändert.

Der jetzige Änderungsbereich wird mit Stand 23.02.2015 ist als Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet dargestellt.

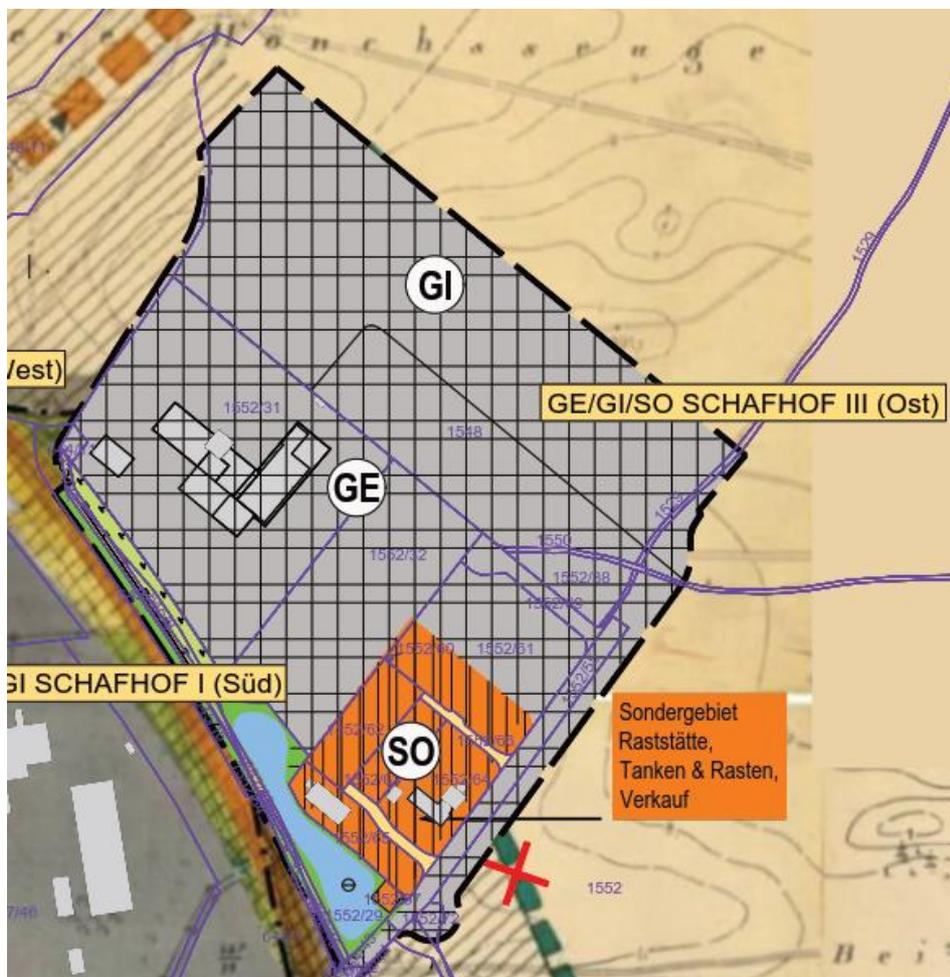


Abbildung 5:
Auszug aus dem
wirksamen FNP

Dieser Plan wird im Parallelverfahren mit dem Deckblatt Nr. 12 geändert; im Wesentlichen wird das GI zu Lasten des GE vergrößert.

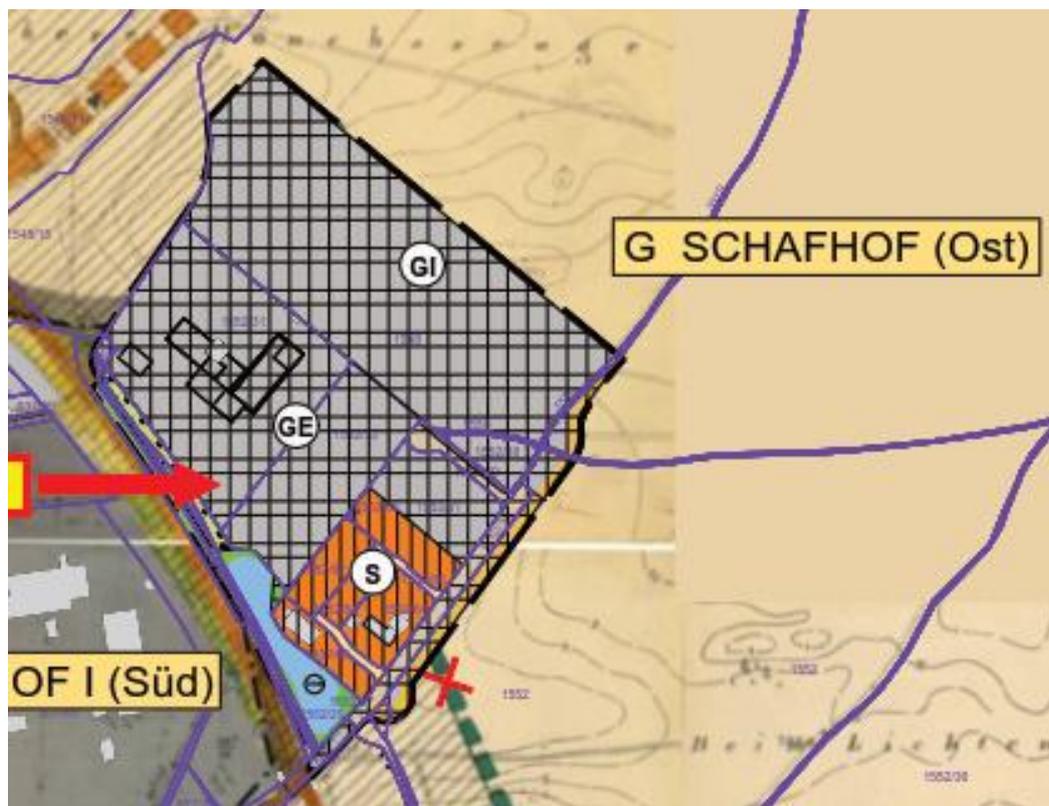


Abbildung 6:
Auszug aus dem
Deckblatt zur 12.
Änderung des FNP

Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird mit der 12. Änderung erfüllt.

11 Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Grünordnung und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

12 Umweltbericht

Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung wird im weiteren Verfahren erstellt und die Planung nach der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Beteiligung der Behörden entsprechend ergänzt. Dieses Vorgehen erscheint angemessen, zumal die gewerblichen Bauflächen bereits rechtskräftig ausgewiesen und lediglich in einem Teilbereich geändert werden.

Aufgestellt:

Karl-Heinz Hernitschek
Bauleitplanung

Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH
Werner-von-Siemens-Straße 34
92224 Amberg

Verfasser Bebauungsplan:

Dipl.-Ing. (FH) Peter Prasch
Geschäftsführung

Tel.: 09621 7731-0
Fax.: 09621 7731-31

Amberg, 10.09.2024

.....
(Stempel / Unterschrift)

Verfasser Grünordnung/Umweltbericht:

NEIDL + NEIDL LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
UND STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB
Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: 09661 / 10470
E-Mail: info@neidl.de

Sulzbach-Rosenberg,

.....
(Stempel / Unterschrift)

Anerkannt:

Träger der Planungshoheit
Gemeinde Ebermannsdorf
Vertreten durch
Ersten Bürgermeister Erich Meidinger
Schulstraße 8
92263 Ebermannsdorf

Ebermannsdorf,

.....
(Stempel / Unterschrift)