



Gemeinde Ebermannsdorf
Landkreis Amberg-Sulzbach
Schulstraße 8
92263 Ebermannsdorf
Vertreten durch
Erich Meidinger, Erster Bürgermeister
09624 92030
www.ebermannsdorf.de

12. Änderung Flächennutzungsplan „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet Schafhof III (Ost)“

Begründung

Fassung: Vorentwurf Stand 10.09.2024

Planverfasser Flächennutzungsplan:



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 Begründung.....	3
1 Präambel.....	3
2 Rechtliche Grundlagen	3
3 Lage der Kommune.....	4
4 Das Plangebiet.....	5
4.1 Lage und Grenzen	5
4.2 Topografie und Grundwasserverhältnisse	5
4.3 Nutzung und umliegende Nutzung.....	5
4.4 Anbindung.....	6
5 Anlass der Planung	6
5.1 Beschreibung der Maßnahmen.....	6
5.2 Darstellung der Maßnahmen.....	7
5.3 Standortwahl und Alternativenprüfung	8
6 Planungsrechtliche Grundlagen	9
6.1 Baugesetzbuch	9
6.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	9
6.3 Regionalplan	10
7 Denkmalschutz und Bodendenkmäler	11
8 Schutzgebiete	11
8.1 Bodenschätze Kies und Sand	11
8.2 Wasserversorgung	11
9 Immissionen / Emissionen	12
10 Grünordnung und naturschutzfachliche Belange	12
B Umweltbericht.....	13

A BEGRÜNDUNG

1 Präambel

Diese Begründung zum Bauleitplan gibt einen Überblick über die Gründe der Planänderung und die wesentlichen Inhalte. Die Ziele und Zwecke, sowie die wesentlichen Auswirkungen werden dargelegt. Die Begründung dient während der Planaufstellung auch der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und wird im Verfahren fortgeschrieben.

Diese Änderung des Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan soll erste Erkenntnisse für die Änderung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) bringen. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

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 Bodenschutzgesetz (BayBodSchG)
- 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

in den zum Zeitpunkt der Beschlussfassung neuesten, rechtsverbindlichen Fassungen.

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

3 Lage der Kommune

Die Gemeinde Ebermannsdorf liegt ca. acht Kilometer südöstlich der kreisfreien Stadt Amberg im Landkreis Amberg-Weizsach, Regierungsbezirk Oberpfalz. Die Gemeinde hat eine Fläche von 45,39 km² und 2.363 Einwohner (Stand 31. Dez. 2023).

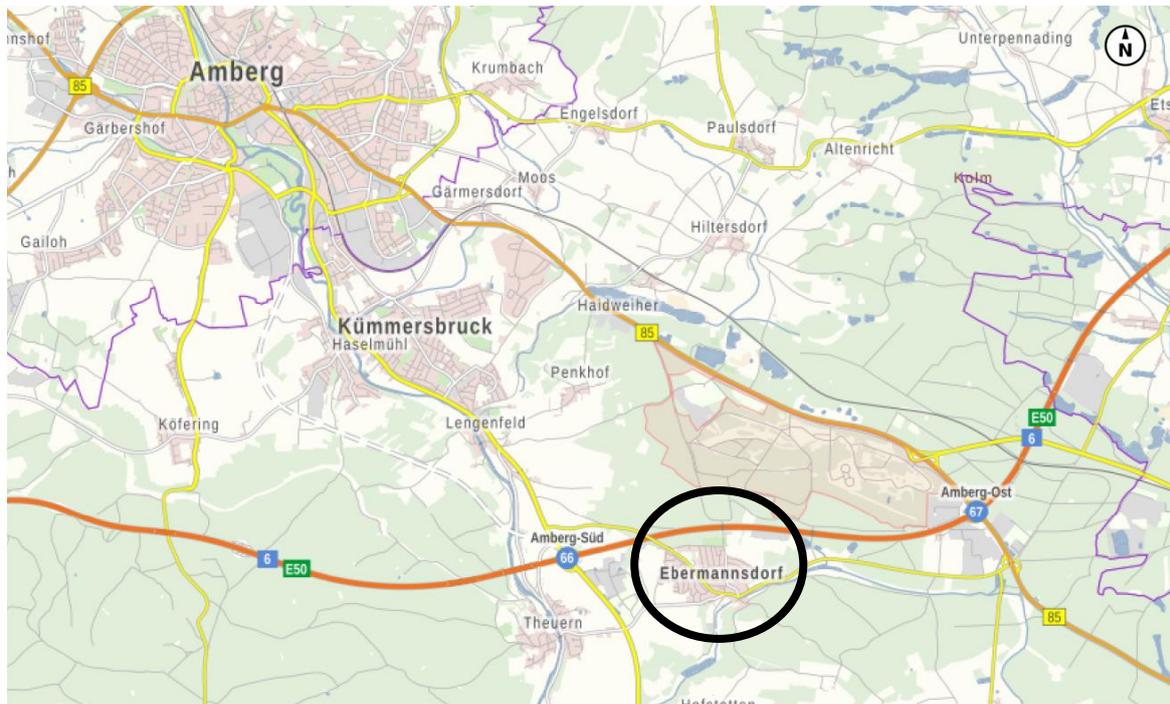


Abbildung 1:
Auszug aus BayernAtlas zur Lage der Gemeinde

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.

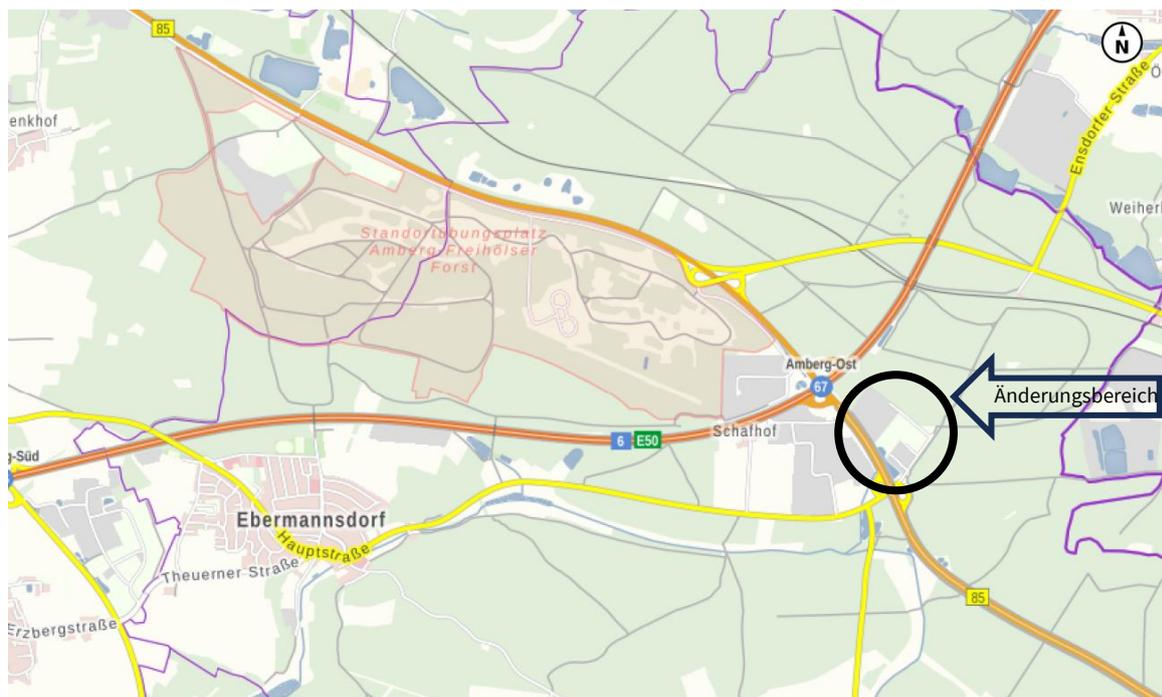


Abbildung 2:
Auszug aus BayernAtlas zur Lage des Plangebietes

4.2 Topografie 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.

4.3 Nutzung und umliegende Nutzung

Die Flächen werden im südwestlichen Planungsbereich bereits gewerblich genutzt. Der nordöstliche Teil ist derzeit noch von Waldflächen geprägt.

Das zusammenhängende Gebiet für gewerbliche Bauflächen Schafhof ist insgesamt von Waldflächen umgeben.

4.4 Anbindung

Das Plangebiet liegt unmittelbar und damit verkehrsgünstig am Knotenpunkt Bundesautobahn BAB 3 / Bundesstraße B 85 und ist von diesen Straßen überörtlich angebunden. Die örtliche Erschließung erfolgt über die Kreisstraße AS 23 und über die bestehenden Gemeindestraßen Messerschmittstraße, Mercedesstraße und zwei kleinere Stichstraßen.

5 Anlass der Planung

5.1 Beschreibung der Maßnahmen

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) und Schafhof III (Ost).

Das Gebiet Schafhof III (Ost) wird planerisch neu eingeteilt.

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 als Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet wie folgt ausgewiesen.

Fläche	Rechtsgrundlage	Größe ha ca.
Gewerbliche Bauflächen (GE)	§ 1 i.V.m. § 8 BauNVO	13,40
Gewerbliche Bauflächen (GI)	§ 1 i.V.m. § 9 BauNVO	7,30
Sonderbauflächen (SO)	§ 1 i.V.m. § 11 BauNVO	2,70
Sonstige Flächen		1,00
		24,40

Die neue Flächenbilanz ist wie folgt:

Fläche	Größe alt ha ca.	Veränderung ha ca.	Größe neu ha ca.
Gewerbliche Bauflächen (GE)	13,40	- 4,90	8,50
Gewerbliche Bauflächen (GI)	7,30	+ 2,60	9,90
Sonderbauflächen (SO)	2,70	- 0,20	2,50
Sonstige Flächen	1,00	+ 2,40	3,40
Summen	24,40		24,30

Primär handelt es sich um die Umwidmung einer Fläche von ca. 2,60 ha zur Vergrößerung des GI. In der Änderungsplanung zum Bebauungsplan wird eine genaue Flächenbilanz abgebildet.

5.2 Darstellung der Maßnahmen

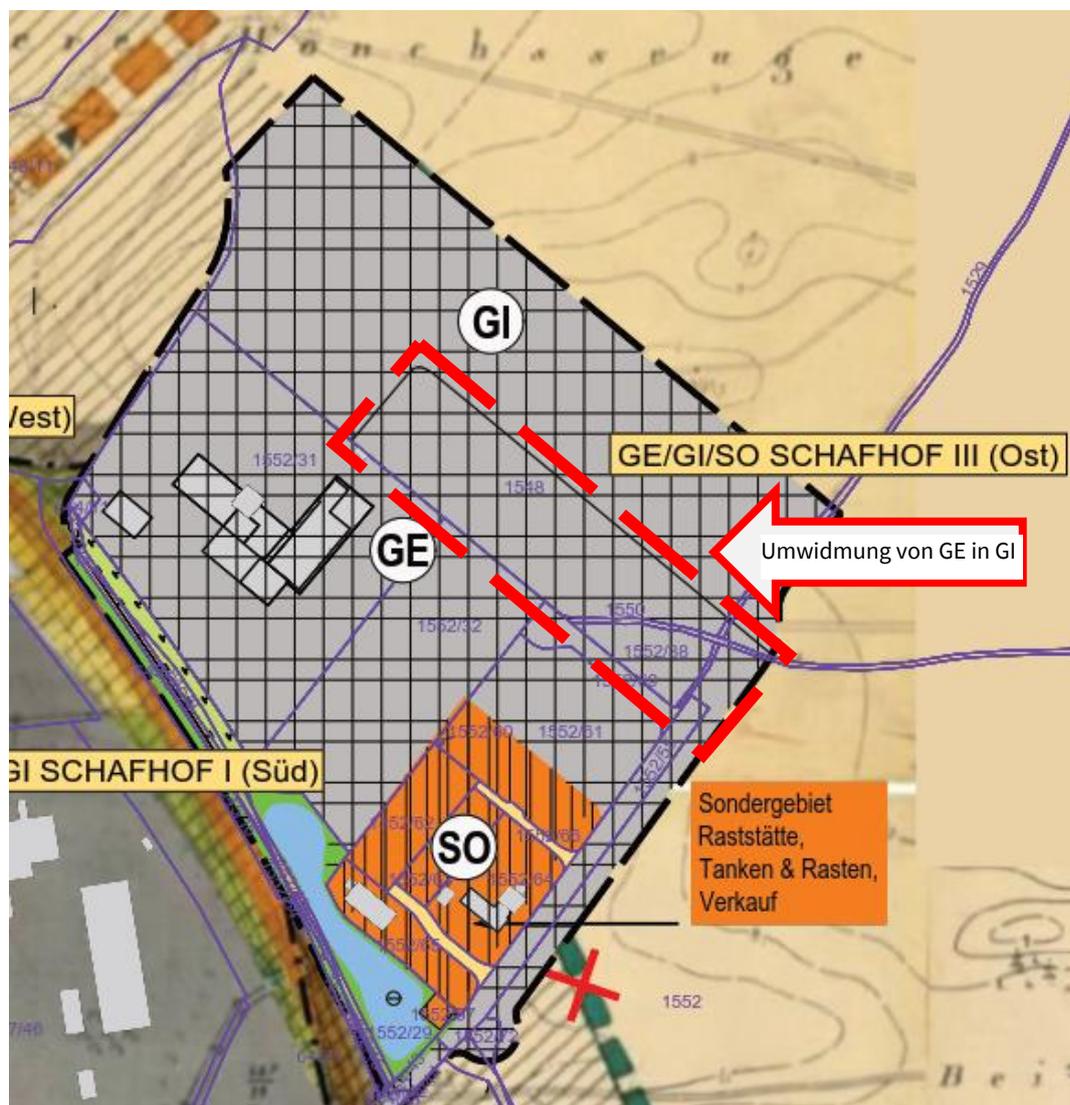


Abbildung 3:
Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Bereiches,
der von GE in GI umgewidmet wird.

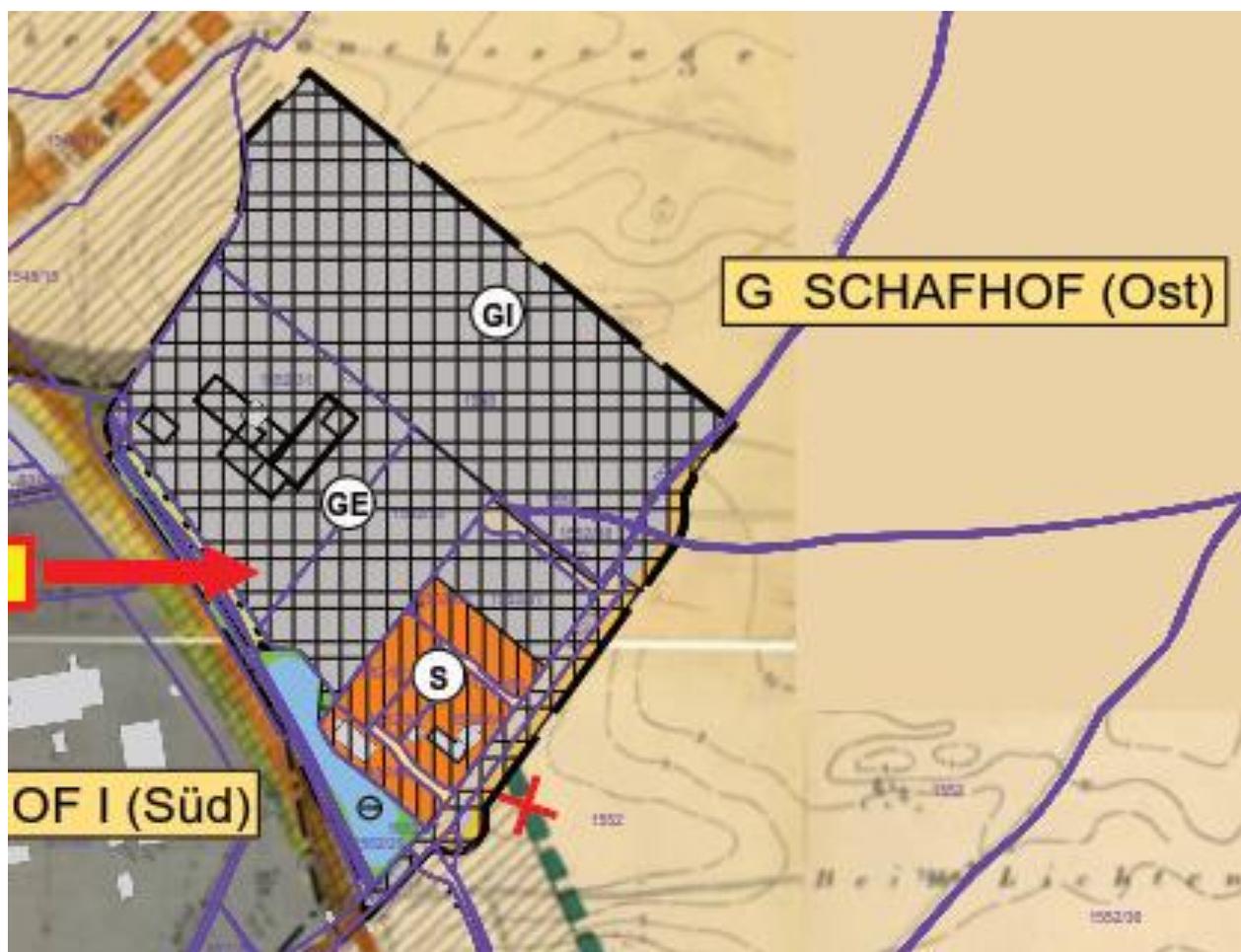


Abbildung 4:

Auszug aus dem Deckblatt zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die genaue zeichnerische Darstellung ist dem Planteil A zu entnehmen

5.3 Standortwahl und Alternativenprüfung

Der Standort wurde im Zuge der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2015 geprüft und festgelegt. Die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen war damals erforderlich, nachdem in den beiden bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten Schafhof I und II keine Flächen mehr verfügbar waren. Der Standort war an diesem Knotenpunkt BAB 3 / B 85 verkehrstechnisch bestens gelegen und damit auch alternativlos.

Eine erneute Prüfung ist nicht mehr notwendig, zumal lediglich eine Teilfläche von GE in GI umgewidmet wird.

6 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1 Baugesetzbuch

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)

6.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern

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.

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

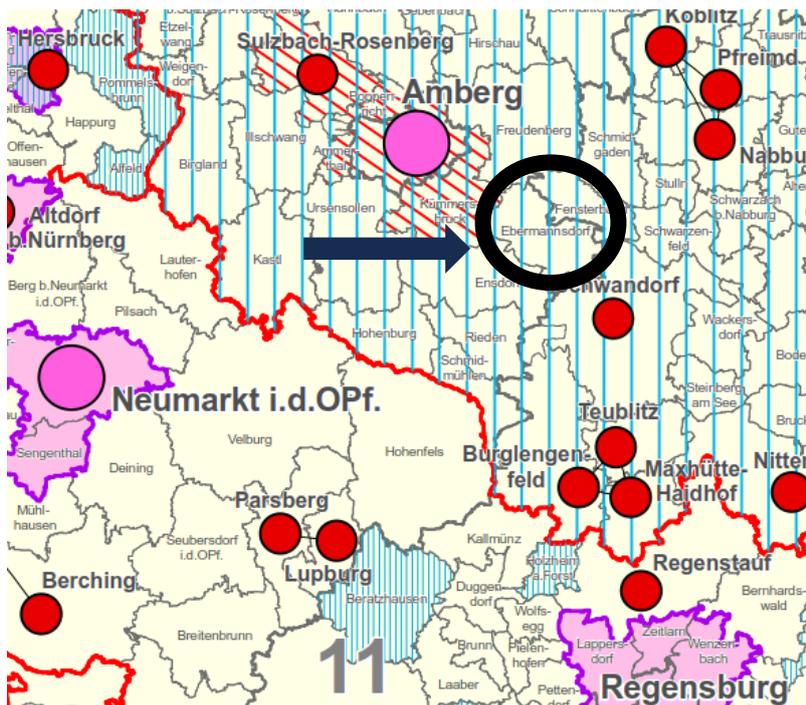


Abbildung 5:
Ausschnitt Anhang 2
Strukturkarte zum LEP

Nach der Begründungskarte 13 zum Regionalplan (Gewerbstandorte) ist Ebermannsdorf ein gewerblich / industrieller Standortbereich im Kooperationsraum Stadt-Umland Amberg/Sulzbach-Rosenberg.

Unter B IV Wirtschaft sind einige Grundsätze zur Stärkung der regionalen Wettbewerbsfähigkeit enthalten. Die Region soll als leistungsfähiger Wirtschaftsraum und attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort gestärkt und weiterentwickelt werden.

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

7 Denkmalschutz und Bodendenkmäler

Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld keine Bodendenkmäler bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler im Vollzug des BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz oder an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Amberg-Sulzbach unterliegen.

Im Planungsraum befinden sich jedoch etliche Kohlemeiler unbekannter Zeitstellung (Quelle: Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege an die Gemeinde Ebermannsdorf vom 14.09.2011). Auch diese unterliegen der Meldepflicht.

8 Schutzgebiete

Folgende Schutzgebiete sind nach dem Regionalplan der Region Oberpfalz Nord (06) berührt:

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".

8.2 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist umgeben vom Vorranggebiet für Wasserversorgung T 14 Kümmerbruck - 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)

9 Immissionen / Emissionen

Das Thema wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) abgehandelt, zumal es sich nur um eine Flächenverschiebung handelt.

10 Grünordnung und naturschutzfachliche Belange

Die Grünordnung und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung werden im weiteren Verfahren auch in Verbindung mit dem Bebauungsplan auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

B 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 1047-0
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)