



Gemeinde Ebermannsdorf
Landkreis Amberg-Sulzbach
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

Textliche Festsetzungen (Teil B) und Hinweise (Teil C)

Entwurf Stand 04.11.2024

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 mit planlichen Festsetzungen.....	4
B Textliche Festsetzungen	4
Allgemeines und Einleitung.....	5
1 Art der baulichen Nutzung.....	5
2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.1 Grundflächenzahl (GRZ).....	6
2.2 Geschossflächenzahl (GFZ).....	6
2.3 Vollgeschosse.....	6
2.4 Dächer	6
2.5 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte.....	7
3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
3.1 Bauweise.....	8
3.2 Überbaubare Grundstücksfläche.....	8
4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	8
4.1 Bauverbotszone.....	8
4.2 Baubeschränkungszone	8
4.3 Sichtflächen.....	9
5 Verkehrsflächen.....	9
5.1 Öffentliche Verkehrsflächen.....	9
5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	9
6 Stellplätze und Garagen	9
6.1 Allgemeines	9
6.2 Dächer	9
6.3 Bodenversiegelung.....	9
7 Örtliche Bauvorschriften.....	10
7.1 Werbeanlagen	10
7.2 Geländegestaltung, Bodenversiegelung, Schottergärten und Kiesflächen	10
7.3 Einfriedungen.....	11
7.4 Abstandsflächen	11
7.5 Freileitungen und Leitungsrecht.....	11
8 Emissionen / Immissionen.....	11
9 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich... 12	
9.1 Maßnahmen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung:	12
9.2 Grünordnerische Festsetzungen:	14
9.3 Eingriffs-Ausgleichs-Regelung:.....	16

C	Textliche Hinweise	17
1	Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen	17
2	Bodenschutz	17
3	Hochwasser- und Überschwemmungsgebiet, Grundwasserschutz	17
4	Schutzgebiete	18
4.1	Wasserversorgung.....	18
4.2	Bodenschätze Kies und Sand.....	18
5	Denkmalschutz und Bodendenkmäler	19
6	Beleuchtung	19
7	Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten.....	19
8	Land- und Forstwirtschaft.....	19
9	Emissionen / Immissionen.....	20
9.1	Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung.....	20
9.2	Straßenbaulastträger überörtlich.....	20
9.3	Deutsche Bahn	20
9.4	Abbau von Kies und Sand.....	20
9.5	Militärischer Truppenübungsplatz	21
10	Umbau der Anschlussstelle Amberg-Ost	21
11	Bayernwerk Netz.....	21
12	Brandschutz.....	21

A PLANZEICHNUNG MIT PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan M 1 : 2.000, Stand: 04.11.2024

Übersichtslageplan M 1 : 10.000, Stand: 04.11.2024

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB

Dieser Textteil ist Bestandteil des Bebauungsplans (Planzeichnung Teil A).

Die Grundlagen für die Planung sind insbesondere:

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (ErsatzbaustoffV)
- 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)
- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)
- Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)
- Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG)
- 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 Ebermannsdorf eingesehen werden.

Allgemeines und Einleitung

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.

Mit dieser Änderungsplanung wird insbesondere das Industriegebiet zu Lasten des Gewerbegebietes um ca. 2,6 ha vergrößert.

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

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 ff. BauNVO)

Das Plangebiet gliedert sich in ein Gewerbegebiet, ein Industriegebiet und ein Sondergebiet „Raststätte , Tanken & Rasten, Verkauf“. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungsarten und des Maßes der Nutzung sind nach der Nr. 15.14 der Anlage zur PlanZV in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet.

Ausschlüsse (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

Für alle Flächen gilt:

Sex-, oder Erotikshops, Bordelle sowie sonstige Betriebe aus der Erotikbranche sind nicht zugelassen.

Folgende Betriebe sind ebenfalls ausgeschlossen:

Ausgeschlossen werden Krematorien, Betriebe der Abfallverwertung, Tierverwertung, Schlachthof, Schrotthandel und -verwertung, kerntechnische Anlagen, Betriebe der chemischen Großindustrie, Raffinerien, Großtanklager, Aufbereitungsanlagen belasteter Böden und sonstiger belasteter Materialien; Industrieansiedlungen mit hohem Emissionspotential.

Zum Schutz des Grundwassers sind Tiefengeothermie, Grundwasserwärmepumpen und Brauchwasserbrunnen nicht zugelassen.

Die Ablagerung belasteter Böden ist nicht zugelassen.

Einzelhandelsbetriebe

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind maximal drei Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von je maximal 800 m² zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO)

Soweit sich aus den Festlegungen der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, wird die GRZ mit maximal 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. §§ 17 und 20 BauNVO)

Die GFZ wird mit maximal 2,4 festgesetzt.

2.3 Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)

Ein Höchstmaß für Vollgeschosse wird nicht festgesetzt.

2.4 Dächer

2.4.1 Dachformen mit maximalen Dachneigungen

Zugelassen sind folgende Dachformen mit maximalen Dachneigungen:

Flachdach	5 °
Pulldach und Pulldach versetzt	15 °

2.4.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von Gauben oder ähnlichem sind zulässig.

2.4.3 Dachaufbauten für technische Anlagen

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z. B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge, die über den First hinausgehen, sind zulässig.

2.4.4 Dachaufbauten für technische Anlagen zur Energiegewinnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Auf geeigneten Dachflächen sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten und zu betreiben. Bei geneigten Dachflächen müssen die Module dachparallel errichtet oder in die Dachfläche integriert werden. Sie dürfen den First nicht überragen. Bei Flachdächern oder Pulldächern können die Anlagen aufgeständert bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m über dem oberen Abschluss der Wand ausgeführt werden. Art. 44 a BayBO ist sinngemäß anzuwenden.

Bei der Verwendung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sollte darauf geachtet werden, dass möglichst blendfreie Module verwendet werden. Eine Blendwirkung auf die angrenzende Bundesautobahn A 6 muss ausgeschlossen sein.

2.4.5 Dachbegrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Begrünte Dachflächen haben einen hohen ökologischen Wert und fördern das Raumklima der direkt darunter liegenden Räume.

Extensive Dachbegrünungen werden deshalb für Dächer mit einer Neigung $< 15^\circ$ festgesetzt, soweit dies nach der Anwendung der Nr. 2.4.4 noch möglich ist. Dabei ist darauf zu achten, dass der Pflanzuntergrund aus saugfähigem Substrat und nicht aus Material ohne Wasseraufnahmekapazität besteht, wie z. B. Schotter. Aufgeständerte Anlagen zur Energiegewinnung (Nr. 2.4.4) können mit der extensiven Dachbegrünung kombiniert werden.

Ausgenommen davon sind Hochregallager sowie Gebäude für die Lebensmittelindustrie.

2.4.6 Dacheindeckung

Für Dacheindeckungen sind sämtliche Rot-, Braun-, Schwarz- und Grautöne zulässig. Metalldächer sind nur zugelassen, wenn sie dauerhaft beschichtet sind (Lack, Kunststoff). Kupfer- und Zinkdächer sind nicht zulässig. Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind unzulässig. Auf das Gebot der Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO wird verwiesen.

2.5 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO, Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO)

Als Wandhöhe gilt nach der BayBO das Maß von der Geländeoberfläche (= unterer Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt).

Der obere Bezugspunkt ist damit gesetzlich definiert; die Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt wird wie folgt festgelegt:

- Als Geländeoberfläche werden die Oberkanten der bestehenden Erschließungsstraßen bestimmt.
- Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß (OKRF EG) wird mit max. 0,30 m über der Oberkante der Erschließungsstraße (= Geländeoberfläche) festgesetzt.

Damit bestehen folgende Bezugspunkte zur Berechnung der Wandhöhe:

Unterer Bezugspunkt	= OKRF EG
Oberer Bezugspunkt	= Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder oberer Abschluss der Wand

Im Bauantrag ist die Wandhöhe mit den entsprechenden Bezugspunkten explizit darzustellen.

Eine Firsthöhe wird nicht festgesetzt; diese ergibt sich aus der Gebäudebreite und der Dachneigung.

Gewerbegebiet (GE)

Die Wandhöhen werden mit maximal 15 m festgesetzt.

Industriegebiet (GI)

Die Wandhöhen werden mit maximal 15 m festgesetzt. Bei der Errichtung von Hochregallagern sind Wandhöhen von maximal 22 m möglich.

Abweichend von den allgemeinen Festsetzungen für das gesamte Bebauungsplangebiet gilt im GI-Gebiet:

Als unterer Bezugspunkt wird 390 m ü.N.N. und als oberer Bezugspunkt 412 m ü.N.N. für Hochregallager und 405 m für sonstige Gebäude festgesetzt.

Sondergebiet (SO)

Die Wandhöhen werden mit maximal 15 m festgesetzt.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI)

Es wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende offene Bauweise (a) festgesetzt. Es sind Gebäude länger als 50 m unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zulässig.

Sondergebiet (SO)

Es wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 9 Abs. 1 FStrG)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauverbots- und die Baubeschränkungszone entlang der Bundesautobahn BAB A 6 außerhalb des Geltungsbereiches und die Zonen entlang der Bundesstraße B 85 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen. Die Ausführungen zur A 6 sind insofern deklaratorisch.

4.1 Bauverbotszone

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) besteht entlang der Bundesautobahn BAB A 6 eine 40 m tiefe und entlang der Bundesstraße B 85 eine 20 m tiefe Bauverbotszone; gemessen vom äußeren Rand der befestigten bestehenden Fahrbahn bzw. des Seitenstreifens.

Diese Zone ist von Hochbauten jeglicher Art (auch Nebenanlagen, baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben oder Masten und Werbeanlagen) freizuhalten. Dies gilt auch dann, wenn die Zone als Ausgleichsfläche mit Pflanzgeboten festgesetzt ist. In dieser Zone sind auch Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs ($h > 1$ m) nicht zulässig.

Mit Parkplätzen ist ein Mindestabstand von 30 m zum Fahrbahnrand der Autobahn und von 15 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße einzuhalten.

Ansonsten darf die Bauverbotszone nur gärtnerisch oder landschaftsgestalterisch genutzt werden. Die Verlegung von öffentlichen Abwasseranlagen in der Bauverbotszone ist vorbehaltlich der Gestattung des jeweiligen Straßenbaulastträgers zulässig.

4.2 Baubeschränkungszone

Gemäß § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) besteht entlang der Bundesautobahn BAB A 6 eine 100 m tiefe und entlang der Bundesstraße B 85 eine 40 m tiefe Baubeschränkungszone; gemessen vom äußeren Rand der befestigten bestehenden Fahrbahn bzw. des Seitenstreifens.

In diesen Zonen bedürfen Bauvorhaben der Zustimmung des jeweiligen Straßenbaulastträgers.

4.3 Sichtflächen

An Grundstücksausfahrten müssen in beide Richtungen Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 30 m, gemessen von der Mitte der Fahrbahn und mit einem Abstand von 3 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Erschließungsstraße, gewährleistet sein. Die Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m ist von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber oder ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die bestehenden öffentlichen Erschließungsstraßen sind in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend festgesetzt.

5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Parallel zu dem bestehenden Entwässerungsgraben entlang der Bundesstraße B 85 wurde zur Pflege des Entwässerungsgrabens und der westlichen Ausgleichsfläche ein wassergebundener Weg angelegt.

6 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, Art 81 Abs. 1 Nr. 4, Art 6 Abs. 7 BayBO)

6.1 Allgemeines

Entsprechend der Nutzung der Bauparzellen sind für die Beschäftigten, Lieferanten, Besucher usw. eine ausreichende Zahl von Stellplätzen zu errichten und im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Grenzbebauung unter Einhaltung des Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO zulässig. Vor Garagen ist zur Straße hin ein Stauraum von mindestens 5 Metern einzuhalten; dieser darf nicht eingefriedet werden.

6.2 Dächer

Zulässig sind Flach- und Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 15 °. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Dachterrassen sind nicht zulässig.

6.3 Bodenversiegelung

Stellplätze und Stauräume vor (Pkw)Garagen sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. Rasenfugenpflaster, Schotterrassen).

7 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften ersetzen und ergänzen die gesetzlichen Vorschriften.

7.1 Werbeanlagen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Werbeanlagen sind bauliche Anlagen und nur zulässig für im Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet ansässige Betriebe.

Werbepylone sind, vorbehaltlich des § 33 StVO und einer jeweils im Einzelfall erforderlichen Ausnahmegenehmigung des Landratsamtes Amberg-Sulzbach – Untere Verkehrsbehörde – bis zu einer Höhe von 25 m auf dem Grundstück zulässig.

Zulässig sind außerdem:

- Werbefahnen
- Werbeanlagen am Gebäude (je Fassadenseite max. 25 % der jeweiligen Fassadenfläche)
- Maximal 2 freistehende Werbetafeln pro Grundstück (Größe max. 3 x 5 m , Höhe max. 5 m).

Alle Werbeanlagen sind unabhängig von ihrer Lage stets am Maßstab der Verbote des § 33 StVO zu messen und erfordern im Einzelfall eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Verkehrsbehörde.

Für die Bauverbots- und Baubeschränkungszone (entsprechend den Nrn. 4.1 und 4.2) ist zu beachten: Die Errichtung von Werbeanlagen ist nach § 9 Abs. 1 und 6 FStrG oder § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 FStrG zu beurteilen und bedarf, auch bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten, der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit auf den überörtlichen Straßen nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Auf §§ 33 und 46 StVO wird verwiesen. Anlagen der Außenwerbung in Ausrichtung auf die Verkehrsteilnehmer in den Bauverbotszonen sind grundsätzlich unzulässig; in den Baubeschränkungszone bedürfen sie einer gesonderten Zustimmung.

7.2 Geländegestaltung, Bodenversiegelung, Schottergärten und Kiesflächen

7.2.1 Geländegestaltung

Aufgrund der Geländesituation sind Aufschüttungen und Abgrabungen im Plangebiet von max. 5 m zulässig. Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind mittels Böschungen oder Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind zur Überbrückung von Geländesprüngen bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m zulässig. Der Abstand zwischen den Stützmauern muss maximal 1,5 m betragen. Böschungen sind in einer Neigung von 1>:1,5 herzustellen.

7.2.2 Bodenversiegelung

(§ 1 Abs. 5 Satz 2, § 1 a Abs. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Deshalb sind (Pkw)Stellplätze und Wege usw. mit wasserdurchlässigen Böden (z. B. Rasenfugenpflaster, Schotterrassen) anzulegen. Eine ungesammelte flächenhafte Versickerung über den bewachsenen Oberboden sollte bevorzugt werden.

Zufahrten und Fahrbahnen auf den Baugrundstücken können asphaltiert, betoniert oder gepflastert werden. Auf eine geordnete Entwässerung ist zu achten.

7.2.3 Schottergärten und Kiesflächen

(§ 1 Abs. 5 Satz 2, § 1 a Abs. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Schottergärten und Kiesflächen sind ökologisch weitgehend wertlos mit negativen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Böden. Sie sind deshalb nicht zulässig.

7.3 Einfriedungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen können straßenseitig mit einer Höhe bis 2,20 m gemessen ab Oberkante der bestehenden Erschließungsstraßen bzw. des natürlichen Geländes errichtet werden. Zugelassen sind Maschendraht- oder Stahlgitterzäune. Als Einfriedung sind auch die unter 7.2.1 genannten Geländegestaltungen zulässig.

Einfriedungen entlang der Bundesstraße B 85 sowie der BAB 6 sind auch innerhalb der Bauverbotszone zulässig, sie sind jedoch, mit Ausnahme von Pflegeöffnungen, ohne Tür- bzw. Toröffnungen auszuführen.

Zusätzlich wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. unter § 9 FStrG bedarf einer konkreten Prüfung im Einzelfall.

7.4 Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 i.V.m. Art. 6 BayBO)

Es gilt Art. 6 der BayBO.

7.5 Freileitungen und Leitungsrecht

Freileitungen sind nicht zulässig.

8 Emissionen / Immissionen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 c BauGB, § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO)

Das Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH Wolfgang Sorge, Nürnberg, hat zum Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 2015 Empfehlungen zu den textlichen Festsetzungen für den Schallimmissionsschutz ausgearbeitet (Gutachten vom 17.04.2013 Nr. 11757.1).

Zu dieser Änderungsplanung wurde ein Ergänzungsgutachten (Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung) mit Datum 17.10.2024 (Nr. 11757.4) erstellt. Das Gutachten kann bei der Gemeinde Ebermannsdorf eingesehen werden.

Zulässig sind danach Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK,i,k nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Maßgebliche Bezugsfläche in m ²	Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)	
		LEK, tags	LEK, nachts
GE 1	49935	65	48
GE 2	35032	65	49
GI	96668	65	53
SO	26506	65	55

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

9 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich (§§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1 a Abs. 3, 9 Abs. 1 a BauGB)

9.1 Maßnahmen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung:

1. CEF-Maßnahmen (im Sinne des § 44 BNatSchG)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen = continuous ecological functionality-measures) sind erforderlich:

In den umgebenden Waldflächen werden als Ersatz für potentielle Spalten- und Rindenverstecke für Fledermäuse in Bäumen, die sich in den Rodungsflächen befinden, 50 handelsübliche Fledermauskästen unterschiedlicher Typen an geeigneten Stellen in den verbleibenden Waldflächen an 17 Standorten angebracht. Eine Wartung und Überprüfung der Kästen findet fortlaufend in einem Zeitabstand von zwei Jahren statt.

Bereits vorhandene Kästen der Staatsforsten werden umgesetzt.

Das Umsetzen vorhandener Fledermauskästen und das Anbringen zusätzlicher Fledermauskästen muss vor Beginn der notwendigen Rodung erfolgen.

2. Artenschutzrechtliche Maßnahmen (im Sinne des § 44 BNatSchG)

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind erforderlich, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.v.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen.

aV 1 Entfernung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit

Zum Schutz für Gehölbewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt die Entfernung von Gehölzbeständen nur außerhalb der Brut, Nist- und Aufzuchtzeit, also in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres. Die Entfernung des Waldes erfolgt sukzessive je nach Fortschritt der Erschließung.

aV 2 Entwicklung von Biotopbäumen

In benachbarten Gemeindewäldern werden 20 ältere Bäume (Eiche, Kiefer, Zitterpappel, Rotbuche und Fichte) ausgewählt, die zu Biotopbäumen entwickelt werden. Die Bäume werden mit Plaketten markiert und die GPS-Koordinaten erfasst. Die Standorte der Biotopbäume werden so gewählt, dass keine Verkehrssicherungsmaßnahmen erforderlich werden und die Bäume bis zu ihrem natürlichen Lebensende verbleiben können.

Die Biotopbäume wurden bei einer gemeinsamen Begehung mit unterer Naturschutzbehörde sowie dem Revierförster mit Plaketten gekennzeichnet und befinden sich im Gemeindewald-Abteil „Sperlweiher“, Flnr. 206 und 207 der Gemarkung Ebermannsdorf.

aV 3 Waldentwicklungsziel für die Aufforstungen in den Ausgleichsflächen

Naturnahe Waldentwicklung zu einem Waldtyp entsprechend der Klasse 11 des Naturschutzkonzeptes der Bayerischen Staatsforsten; im Einzelnen:

70 % der Bestandsfläche mit Baumarten der natürlichen Waldgesellschaft: Waldmeister - bzw. Hainsimsen-Buchenwald, erlenreiche Säume mit Sandbirke an feuchten Stellen sowie Waldkiefer an sehr trockenen Stellen; eingepflanzt werden auch lichte Stellen sowie Bereiche mit Blößen und breiten Säumen.

Zielalter der oberen Baumschicht: 140 Jahre bei Rot- und Weißbuche, Eiche und Kiefer bei Erle 80 Jahre

Anzahl Biotopbäume (noch lebende Bäume mit Mulm- oder Faulstellen, Baumhöhlen, Kronentotholz, Rissen oder Baumpilzen): 10 Stück pro Hektar

Ziele für Totholz: Über einen Zeitraum von 40 Jahren werden als dauerhaftes Ziel mind. 40 Vorratsfestmeter liegendes und stehendes Totholz (einschließlich Ast- und Stockholz) pro Hektar (Vfm/ha) angestrebt. Dieses ist sukzessive in 10-Jahresschritten aufzubauen. Zum Start werden Baumstämme und Wurzelstöcke eingebracht. Totholzvorrat nach

10 Jahren: mind. 10 (Vfm/ha)

20 Jahren: mind. 20 (Vfm/ha)

30 Jahren: mind. 30 (Vfm/ha)

40 Jahren: mind. 40 (Vfm/ha)

aV 4 Anlage von Habitaten für die Zauneidechse

Entlang der Südgrenze des Gewerbegebietes werden die Randzonen zum Gewerbegebiet mit Habitatslementen für die Zauneidechse versehen. Hierzu gehören Steinhäufen (auch teilweise eingegraben), ebenerdig eingebrachte Stein- und Sandlinsen, Holzstapel sowie vegetationsarme Säume mit offenen Sandstellen. Auf den beiden externen Ausgleichsflächen werden ebenfalls Habitatslemente für Zauneidechsen angelegt.

Die Anlage von Habitaten für die Zauneidechse muss vor Beginn der notwendigen Rodung erfolgen.

3. Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (im Sinne des § 45 BNatSchG)

aE 1 Anlage eines Laichgewässers für den Moorfrosch

Innerhalb der Staatsforstflächen wird ein rund 500 m² großes Laichgewässer für den Moorfrosch in einer Vernässungszone angelegt, das auch gleichzeitig der Großen Moosjungfer als Larvengewässer dienen kann. Hierzu wird an einem bestehenden Graben ein ca. ein Meter hoher Damm mit Aushubmaterial angelegt. In der Vertiefung sammelt sich Wasser aus der Vernässungszone (Graben bleibt durchgängig erhalten). Die dort wachsenden Gehölze werden nicht entfernt und sterben mit der Zeit ab, wodurch sich stehendes und liegendes Totholz entwickelt.

Um das Laichgewässer entsteht eine erweiterte Vernässungszone mit Erlen- und Birkenbestockung, die einen günstigen Sommerlebensraum für den Moorfrosch darstellt.

Das Anlegen eines Laichgewässers für den Moorfrosch muss vor Beginn der notwendigen Rodung erfolgen.

4. Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

Sollten Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von Vorhängen, Verwendung von nach außen verspiegeltem Glas, Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Scheiben mit einem sogenannten Birdpen und anderes. (Beachte hierzu die Broschüre "Vogelschlag an Glasflächen vermeiden" des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz von 2010.)

5. Empfehlung für freiwillige Maßnahmen

Folgende freiwillige Maßnahmen werden empfohlen: Anbringung von handelsüblichen Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse

Zur Stützung des Bestands von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten soll als freiwillige Leistung für bauwillige Firmen eine Empfehlung aufgenommen werden. An den Gebäuden sollen handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen eingebaut oder angebracht werden (die Anzahl ist nach oben offen). Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.

6. Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (im Sinne des § 45 BNatSchG)

Von den in Bayern vorkommenden, gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten wurden im Planungsgebiet Arten aus den Gruppen der Säugetiere, Reptilien, Amphibien und Vögel nachgewiesen, die dort auftreten oder potentiell auftreten können.

Bei den im Gebiet auftretenden Fledermäusen (*Barbastella barbastellus*, *Myotis bechsteinii*, *Myotis brandtii*, *Myotis daubentonii*, *Myotis myotis*, *Myotis nattereri*, *Myotis mystacinus*, *Nyctalus noctula*, *Pipistrellus nathusii*, *Pipistrellus pipistrellus*,

Pipistrellus pygmaeus und *Plecotus auritus*) werden bei Einhaltung konfliktvermeidender Maßnahmen und der Umsetzung von CEF-Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen

Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG sowie § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m Abs. 5 BNatSchG ist für diese Arten nicht erforderlich.

Bei den im Gebiet auftretende Reptilienart Zauneidechse (*Lacerta agilis*) werden trotz der Einhaltung konfliktvermeidender Maßnahmen und der Umsetzung von CEF-Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt, da Tötungen bauzeitlich nicht auszuschließen sind. Gleiches gilt für die im Gebiet angetroffenen Amphibienart Moorfrosch (*Rana arvalis*). Für den Moorfrosch sind baubedingte Tötungen nicht auszuschließen. Nach Stellungnahme der UNB ist jedoch kein Antrag auf Ausnahme gem. § 45 BNatSchG zu stellen.

Für die betroffenen europäischen Vogelarten kann aufgrund der Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen die Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG sowie § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m Abs. 5 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine Ausnahme von den Verbotstatbeständen ist nicht erforderlich.

Für die genannten, im Planungsgebiet angetroffenen oder potentiell vorkommenden Vogelarten sind die projektbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zum Erhalt der kontinuierlichen Funktionsfähigkeit einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte so gering, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht gegeben ist.

Bei keiner weiteren Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und bei keiner europäischen Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 sowie § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 des BNatSchG erfüllt. Diesbezüglich erfolgt auch keine Schädigung von Arten und ihren Lebensräumen im Sinne des § 19 (1) BNatSchG.

9.2 Grünordnerische Festsetzungen:

öffentliche Flächen:

Der Grünstreifen zwischen Wirtschaftsweg und Erschließungsstraße Baugebiet wird mit einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Wildgehölzen aus autochtoner Aufzucht bepflanzt. Die Arten sind gemäß untenstehender Artenliste auszuwählen.

Die Ausgleichsflächen werden nach dem Ausgleichsflächenkonzept des Umweltberichts bepflanzt. Unterhaltungspflichtig ist die Gemeinde Ebermannsdorf.

private Flächen:

Nicht überbaute Flächen, sowie für den Betriebsablauf nicht notwendige Flächen, insbesondere Böschungen sind mit heimischen Sträuchern und Hecken, Laubbäumen lt. Artenliste weitmöglichst zu bepflanzen. Die Flächen sind möglichst naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Eingrünung der Parkplatzbereiche ist je 6 befestigter Stellplätze die Pflanzung mindestens eines Baums 1. oder 2. Ordnung lt. untenstehender Artenliste verpflichtend vorgeschrieben.

Zusätzlich ist auf den jeweiligen Parzellen je 300 m² versiegelter oder überbauter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum, mindestens 2. Ordnung s. Artenliste oder ein Obstbaum, Hochstamm, zu pflanzen.

Entlang der jeweiligen Parzellengrenzen zur B 85 bzw. zur Autobahn A 6 sind mindestens 3-reihige Wildgehölzhecken lt. untenstehender Artenliste zur Einbindung ins Landschaftsbild vorgeschrieben (Randeingrünung).

Bei mehr als 50 m² fensterloser Fassadenfläche ist eine Fassadenbegrünung zum Schutz der Fassade vor Verwitterung und zur Unterstützung der Begrünung des Baugebiets anzubringen. Es können alle Arten von Kletterpflanzen verwendet werden. Bei Schlingern und Rankern sind geeignete Kletterhilfen vorzusehen.

Pflanzabstände: Bei Baumpflanzungen bzw. tiefwurzelnden Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen auf Kosten des Verursachers in Abstimmung mit den Leitungsträgern durchzuführen.

Flachdächer, sofern nicht mit Nutzung durch Photovoltaikanlagen belegt, sind zu begrünen.

Artenliste:

Diese Artenliste ist verbindlich für die vorgeschriebenen Bepflanzungen lt. Grünordnerischen Festsetzungen anzuwenden.

Für darüber hinaus gehende Bepflanzungen dürfen alternativ auch andere Arten verwendet werden, ausdrücklich mit Ausnahme von

- Hänge-, Trauer- und Pyramidenformen, Nadelgehölze wie Fichten, Tannen, Thujen und Scheinzypressen (Eiben sind zulässig)
- Buntlaubige Gehölze (wie blau, rot, gelb oder weißlaubig)

Artenliste:

Großbäume (Bäume 1. Ordnung):

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Fraxinus excelsior	Esche	Juglans regia	Walnuss

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Birke	Pyrus communis	Holzbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Holzapfel		

Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B. 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen.

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Coryllus avellana	Hasel	Rosa rubiginosa	Weinrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rubus caesius	Kratzbeere
Ligustrum vulgare	Liguster	Rubus fruticosus	Brombeere
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Rubus idaeus	Himbeere
Prunus spinosa	Schlehe	Salix caprea	Salweide
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Sambucus nigra	Holunder
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	Viburnum lantana	W. Schneeball
Rosa arvensis Kriech.	Rose	Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.

9.3 Eingriffs-Ausgleichs-Regelung:

Die Ausgleichsmaßnahmen sind wie im Ursprungsbebauungsplan beschrieben vorzusehen:

Ausgleichsmaßnahme	Fläche in m ²	Faktor	anrechenbare Ausgleichsfläche
Intern: (Flnr. 644 TF, Gemarkung Diebis) Auflichten durch Einzelstammentnahme Einbringen einzelner Laubgehölze Gezielte Entwicklung für Moorfrosch	4.560 m ²	0,3	1.368 m ²
A1 (extern) (Flnr. 541/6, 541/7, 541/9, Gemarkung Diebis) Aufforstung mit standortgerechtem Wald	34.020 m ²	2,0	68.040 m ²
Erhalt vorh. Waldbestand	<u>600 m²</u> 34.620 m ²	0,0	<u>0,0 m²</u> 68.040 m ²
A2 (extern) (Flnr. 820, 822, 849, Gemarkung Brudersdorf)			
Flächenextensivierung	12.990 m ²	2,0	25.980,00 m ²
Feuchtbereich	17.750 m ²	2,0	35.500,00 m ²
Aufforstung	59.686 m ²	1,5	89.529,00 m ²
Struktur. Extensivland	2.545 m ²	0,7	1.781,50 m ²
Waldumbau Bachbereich	7.530 m ²	0,6	4.518,00 m ²
Waldumbau Buchen/Eichen	<u>1.000 m²</u>	0,0	<u>0,00 m²</u>
Erhalt bestehendes Biotop	<u>101.501 m²</u>		157.308,50 m ²
A3 (extern) – Gemarkung Diebis Entwicklung von Feuchtbereichen im Wald Gezielte Entwicklung für Moorfrosch	Ca. 500 m ²	1,0	500,00 m ²
Summe			227.216,5m ²
			Entspr. 22,7 ha
Ausgleichserfordernis (Soll)			19,2 ha
Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz		Rest	3,5 ha

C TEXTLICHE HINWEISE

1 Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Amberg-Sulzbach anzuzeigen und die Arbeiten sind bis auf Weiteres einzustellen.

2 Bodenschutz

(Art. 1 BayBodSchG)

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden.

Generell gelten nachfolgende Hinweise im Vollzug der Ersatzbaustoffverordnung:

- Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.
- Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.
- Bodenaushub ist auf den Grundstücken flächig zu verteilen.
- Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.
- Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).

3 Hochwasser- und Überschwemmungsgebiet, Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt nach dem UmweltAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt in keinem Hochwasser- oder Überschwemmungsgebiet. Das Gebiet mit dem Umfeld ist relativ eben, so dass Sturzfluten ausgeschlossen werden können. Wild abfließendes Wasser darf gemäß § 37 Abs. 1 WHG keine Benachteiligung umliegender Grundstücke herbeiführen.

Durch das Gebiet führt der „Sandgraben“ als Gewässer III. Ordnung. In diesem Bereich wird daher lt. Planzeichnung ein Damm errichtet, um das Gelände „hochwasserfrei“ zu halten. Dieser Damm kann entfallen, wenn durch Aufschüttungen des Geländes im Zuge der Baumaßnahme dieses Ziel bereits erreicht werden kann.

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.

4 Schutzgebiete

4.1 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)

Der Regionale Planungsverband hat hierzu ausgeführt, dass sich das Plangebiet vollständig innerhalb des Vorbehaltsgebiets für Wasserversorgung „T 34 östlich Ebermannsdorf“ befindet. Gemäß Regionalplan B XI Ziel 2.1.1 des Regionalplans Oberpfalz-Nord sollen Grundwasservorkommen gegen Verunreinigungen und Veränderungen geschützt werden. Zudem ist das Regionalplan-Ziel 2.1.3 relevant, welches besagt, dass in Vorbehaltsgebieten für Wasserversorgung der Sicherung von Trinkwasser besonderes Gewicht beigemessen werden, auch unter Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen.

4.2 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)

Der Regionale Planungsverband hat hierzu ausgeführt, dass sich in direkter Nähe zum Vorhabensbereich das Vorranggebiet für Bodenschätze Kies und Sand – KS 17 „westlich Freihöls“ befindet. Gemäß Regionalplan B IV Ziel 2.1.1 werden zur Sicherung der Versorgung mit volkswirtschaftlich wichtigen Rohstoffen Vorranggebiete zur Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen festgelegt. Nach dem Ziel 2.1.2 hat in diesen Vorranggebieten die Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen Vorrang gegenüber anderen Nutzungsansprüchen.

Durch die im Industriegebiet geplante Nutzung darf ein möglicher Abbau innerhalb des Vorranggebietes nicht eingeschränkt werden. Mögliche Emissionen wie Lärm und Staub sind hinzunehmen. Auch die Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, hat sich entsprechend zur Duldung der Emissionen geäußert.

5 Denkmalschutz und Bodendenkmäler

(Art. 1 und Art. 7 BayDSchG)

Im Planungsgebiet sollte im Frühjahr 1945 auf dem Flughafen Amberg-Schafhof eine neue, betonierte Start- und Landebahn entstehen. In diesem Zusammenhang wurden entlang eines zur Reichstraße 85 führenden Waldwegs sechs neue Splitterschutzboxen gebaut. Es sind somit zeitgeschichtlich bedeutsame Bodendenkmäler mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit zu vermuten.

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

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Amberg-Sulzbach zu beantragen ist.

6 Beleuchtung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die Beleuchtung sollte insektenfreundliches Licht verwendet werden, um eine deutlich geringere Zahl an Insekten anzulocken. Insektenfreundliche Beleuchtung ist nach oben abgeschirmt. Es sollten Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur (2200 – 3300 Kelvin oder noch niedriger) eingesetzt werden. Sehr günstig ist eine nur temporäre Beleuchtung, beispielsweise mit Bewegungsmeldern. Damit wird Energie gespart und das Klima geschont. Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB A6 und der Bundesstraße B 85 nicht geblendet werden können.

7 Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

Maßnahmen gegen Vogelschlag an großen Fensterscheiben sind zu treffen. Näheres kann der Ziff. 4 unter Nr. 9.1 der textlichen Festsetzungen (artenschutzrechtliche Prüfung) entnommen werden.

8 Land- und Forstwirtschaft

Von den umliegenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen können selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 06.00 Uhr bzw. nach 22.00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen der Fall sein.

Auf die Gefährdung durch Windbruch (umstürzende Bäume) innerhalb der Waldabstandszone (25 m zur Waldgrenze) wird hingewiesen.

9 Emissionen / Immissionen

9.1 Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung

Zu den Festsetzungen unter Nr. 8 weist das Ergänzungsgutachten vom 17.10.2024 (Nr. 11757.4, Ingenieurbüro Sorge, Nürnberg) auf folgendes hin:

Die Emissionskontingente wurden so dimensioniert, dass die Anforderungen nach DIN 18005 und der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes eingehalten werden.

In der DIN 18005 werden als Anhaltswerte die flächenbezogene Schallleistungspegel bzw. Emissionskontingente je m² Betriebsgrundstücksfläche für

Gewerbegebiete ohne Emissionsbegrenzung von $L_w'' = 60 \text{ dB(A)}$

und Industriegebiete ohne Emissionsbegrenzung von $L_w'' = 65 \text{ dB(A)}$

genannt.

Im vorliegenden Fall kann der Anhaltswert für Industriegebiete im Tagzeitraum für alle Flächen erreicht werden.

Im Nachtzeitraum dagegen wird das empfohlene Emissionskontingent unterschritten. Begrenzungen der zulässigen Immissionen, welche auch zu Einschränkungen gewerbe- bzw. industriegebietstypischer Betriebsabläufe oder zu Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet führen können, sind somit im Nachtzeitraum zu erwarten.

Es wird daher empfohlen, bereits im Planungsstadium auf eine entsprechende Orientierung von Geräuschquellen (z. B. Parkplätze, Anlieferzonen, technische Anlagen, Lüftungsöffnungen etc.) zu achten und die Abschirmwirkung von Gebäuden und gegebenenfalls vom Gelände zu nutzen.

Rechnerisch wären im Tagzeitraum für alle Immissionsorte und im Nachtzeitraum für die Immissionsorte IO 1 und IO 3 höhere Emissionskontingente tags und nachts festsetzbar. Davon wird jedoch abgeraten, um dem Charakter eines Gewerbe- und Industriegebietes zu entsprechen und insbesondere, um eventuelle künftige Planungen der Gemeinde Ebermannsdorf nicht zu erschweren.

9.2 Straßenbaulastträger überörtlich

Gegenüber die Straßenbaulastträger der Bundesautobahn BAB 6, der Bundesstraße B 85 und der Kreisstraße AS 23 können keine Ansprüche wegen Lärm oder anderen Einwirkungen aus Emissionen aus dem Bestand und dem Betrieb dieser Straßen geltend gemacht werden.

Durch das Plangebiet bzw. die künftige Nutzung und Unterhaltung der Bauvorhaben dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den genannten Verkehrsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Bei der BAB A 6 liegt bei KM 854,229 ein Durchlass. Die Zugänglichkeit für den Betrieb und Prüfung wird weiterhin und dauerhaft gewährleistet.

9.3 Deutsche Bahn

Gegenüber der Bahn können keine Ansprüche wegen Immissionen geltend gemacht werden, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen.

9.4 Abbau von Kies und Sand

Wie in den Hinweisen Nr. 4.2 aufgeführt, grenzt östlich des Plangebietes unmittelbar das Vorranggebiet KS 17 an. Gegenüber dem Betreiber des Abbaus in der Vorrangfläche können keine Ansprüche wegen temporärer Immissionseinwirkungen aus dem Betrieb des Abbaus (z. B. durch Sprengungen) gemacht werden. Mögliche Emissionen wie Lärm und Staub sind hinzunehmen.

9.5 Militärischer Truppenübungsplatz

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 525 m zum militärischen Panzerübungsplatz Freihölser Forst. Von dem Truppenübungsplatz und den nahegelegenen militärischen Anlagen gehen Emissionen aus, insbesondere Staub und Erschütterungen, die zwangsläufig zu Belastungen der Bevölkerung und der Umwelt führen. Die US-Streitkräfte sind aufgrund ihrer besonderen Rechtstellung nicht verpflichtet, den militärischen Übungsbetrieb zur Vermeidung von Beeinträchtigungen einzuschränken.

Beschwerden oder Ersatzansprüche der Bauherren können deshalb weder vom Bund noch vom Betreiber der Verteidigungsliegenschaft anerkannt werden. Die Immissionen aus dem Truppenübungsplatz sind entschädigungslos zu dulden.

10 Umbau der Anschlussstelle Amberg-Ost

Der Umbau der genannten Anschlussstelle an der Bundesautobahn A 6 und der Bundesstraße B 85 durch die Autobahn GmbH und das Staatliche Bauamt Amberg-Sulzbach wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Der Umbaubereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, grenzt aber unmittelbar an.

11 Bayernwerk Netz

Im Plangebiet befinden sich Versorgungseinrichtungen für Gas und Strom der Bayernwerk Netz GmbH, Schwandorf. Vor Planungs- und Bauarbeiten ist dringend eine rechtzeitige Abstimmung mit der Bayernwerk Netz notwendig. Möglicherweise ist wegen dem Leistungsbedarf für Strom ein neue Transformatorenstation notwendig.

12 Brandschutz

Bei der Planung sind die einschlägigen Vorschriften und Normen des Brandschutzes (z.B. Bayerische Bauordnung) zu beachten.

Im Baugebiet kann von der Gemeinde Ebermannsdorf ein Löschwassergrundschutz von 96 m³/h gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 nicht zur Verfügung gestellt werden.

Jeder Bewerber hat den erforderlichen Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz individuell zu ermitteln und ggf. durch entsprechend dimensionierte Löschwasserbehälter sicherzustellen.

Verfasser Bebauungsplan:

Bearbeitung:
Karl-Heinz Hernitschek
Bauleitplanung

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

Dipl.-Ing. (FH) Peter Prasch
Geschäftsführung

Telefon: 09621 7731-0
E-Mail: amberg@lindschulte.de

Amberg, 04.11.2024

.....
(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)