



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: Entwurf Stand 04.11.2024

Planverfasser Flächennutzungsplan:



Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH
Werner-von-Siemens-Str. 34 | 92224 Amberg
Telefon +49 9621 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.....	5
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 Wasserversorgung	11
8.2 Bodenschätze Kies und Sand	12
9 Emissionen / Immissionen	12
10 Grünordnung und naturschutzfachliche Belange	13
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)
- 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 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 (TRENOG)
- 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.

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).

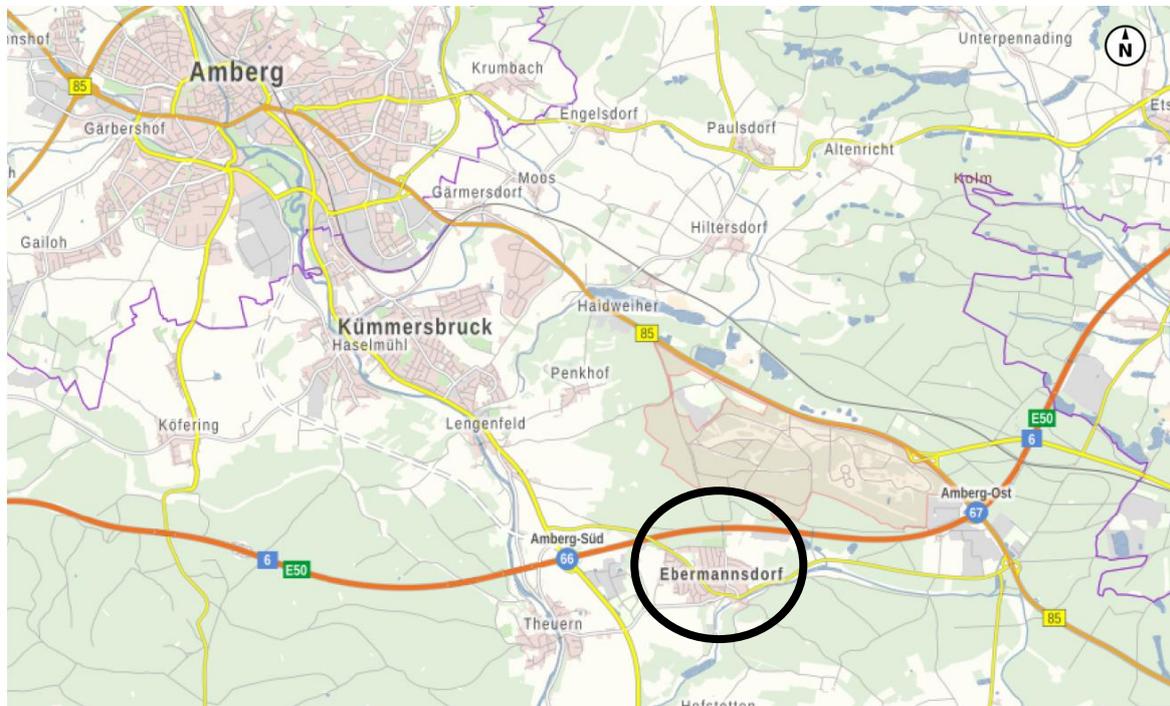


Abbildung 1:
Auszug aus BayernAtlas zur Lage der Gemeinde

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.

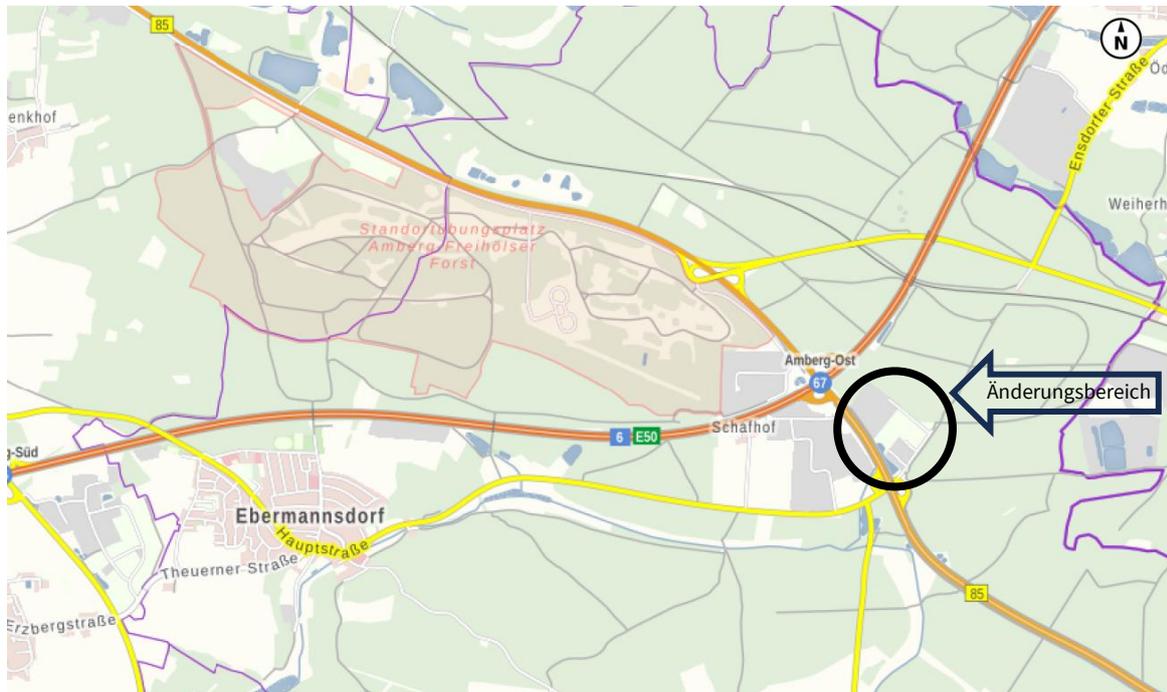


Abbildung 2:
Auszug aus BayernAtlas zur Lage des Plangebietes

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 6 / Bundesstraße B 85. Zudem führen die Kreisstraßen AS 22 und AS 23 zum Gewerbe- und Industriestandort. Die örtliche Erschließung erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen im Plangebiet.

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

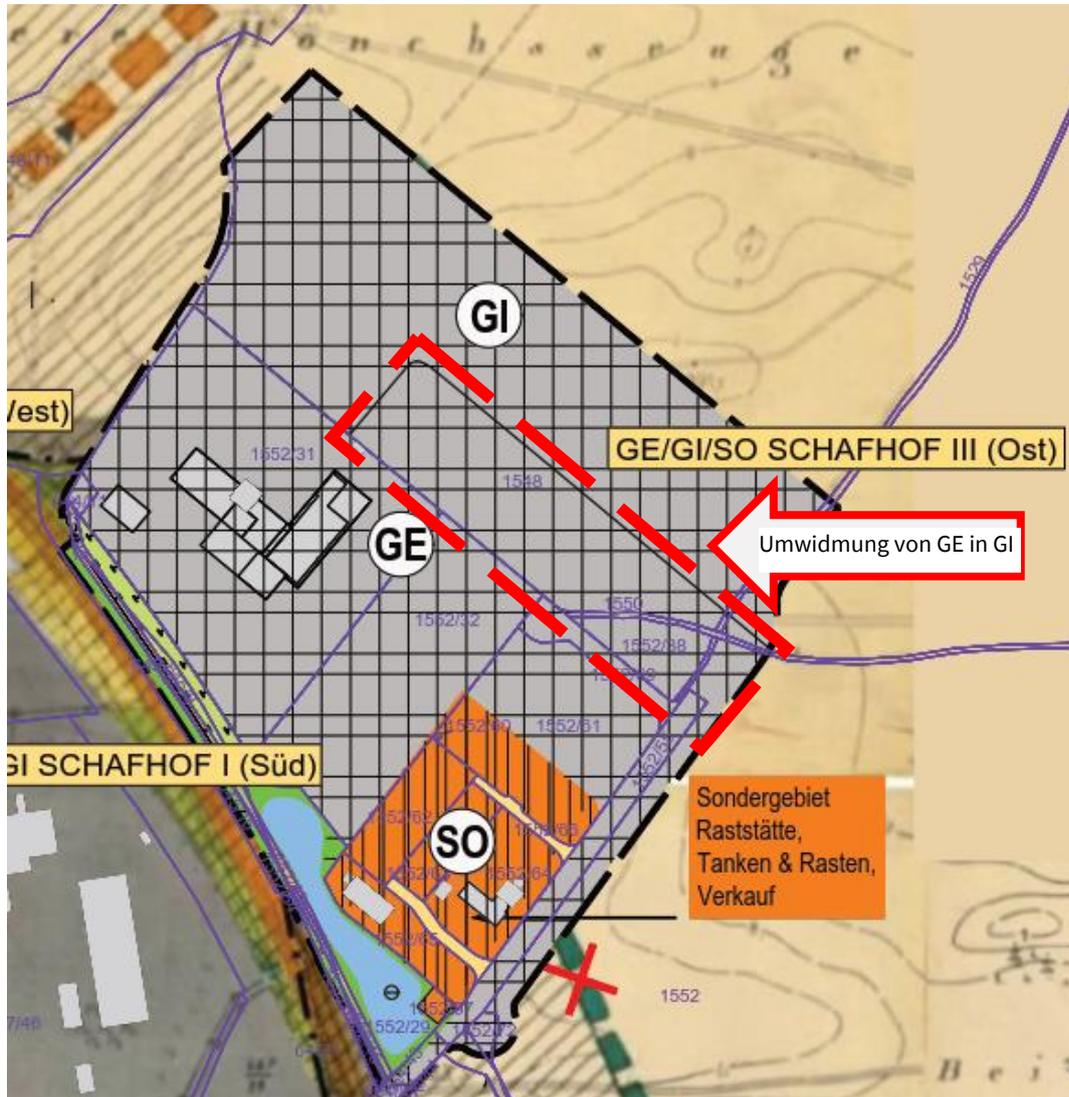


Abbildung 3:
Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Bereiches,
der von GE in GI umgewidmet wird.

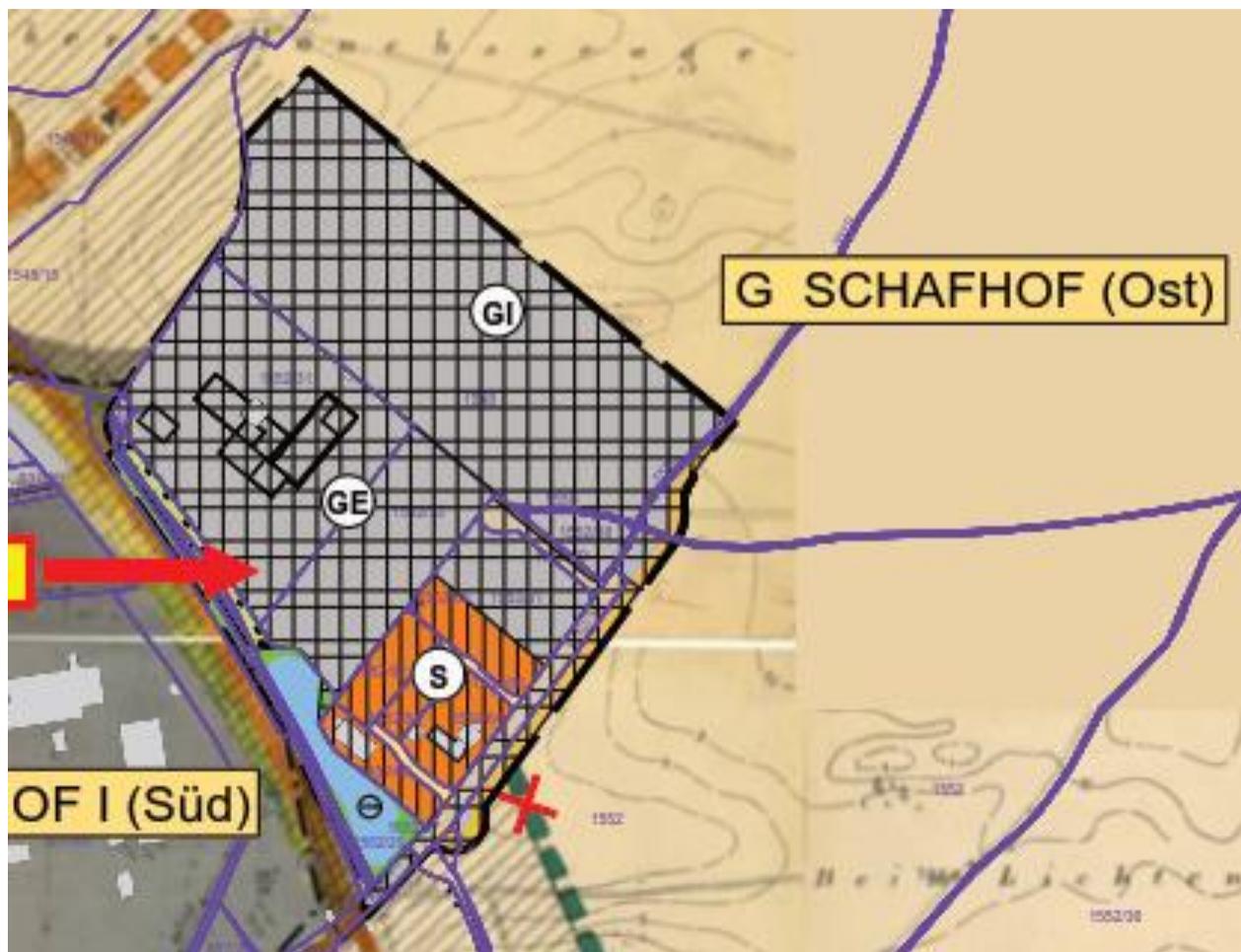


Abbildung 4:

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.

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

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.

8 Schutzgebiete

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

8.1 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.

8.2 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.

9 Emissionen / Immissionen

Das Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH Wolfgang Sorge, Nürnberg, hat zu dieser Änderungsplanung 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).

Die entsprechenden Werte werden mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet Raststätte, Tanken & Rasten, Verkauf Schafhof III (Ost)“ festgesetzt und in den Hinweisen erläutert. Dieser Bebauungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

10 Grünordnung und naturschutzfachliche Belange

Hierzu wird auf die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet Raststätte, Tanken & Rasten, Verkauf Schafhof III (Ost)“ verwiesen. Dieser Bebauungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Der Entwurf mit Stand 04.11.2024 ist bereits ausgearbeitet; der Begründung (Nr. 10) kann entnommen werden:

„Es erfolgt eine Änderung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans.

Die dabei überplanten Flächen sind im Ursprungsbebauungsplan als Gewerbegebiet, Sondergebiet Raststätte, Tanken & Rasten, Verkauf sowie als Industriegebiet ausgewiesen, jeweils mit einer festgesetzten GRZ von 0,8.

Durch die Änderung wird zukünftig ein größerer Flächenanteil als Industriegebiet ausgewiesen, der Anteil des Sondergebiets bleibt dagegen annähernd gleich. Die maximal zulässige GRZ verbleibt auch weiterhin bei 0,8.

Auf Grund der Änderung im Erschließungssystem entfallen in der geänderten Darstellung teilweise die im Ursprungsbebauungsplan vorgesehenen Straßen und damit auch die dort festgesetzte Pflanzung von Bäumen.

Die entfallenden öffentlichen Verkehrsflächen werden den Parzellen zugeschlagen.

Durch die Festsetzung einer verpflichtenden Baumpflanzung je m² versiegelter oder überbauter Grundstücksfläche wird die Durchgrünung, angepasst an die tatsächlich erfolgende Versiegelung, sichergestellt. Die Notwendigkeit zur weiteren Durchgrünung oder Festsetzung von weiteren Baumpflanzung als Ersatz wird deshalb nicht gesehen.

Entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 12.2021) erfolgt die Festlegung der Eingriffsschwere über die festgesetzte GRZ. Da diese gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan unverändert bei 0,8 bleibt und auch die Festsetzungen zur Minimierung beibehalten werden, ergibt sich gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan keine Änderung im Ausgleichsbedarf.

Die Ausgleichsflächen werden deshalb wie im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen beibehalten.

Ebenso beizubehalten sind die Maßnahmen, die aus artenschutzrechtlichen Gründen für den Ursprungsbebauungsplan festgesetzt wurden.

Zur Sicherung der Durchgrünung und damit Minimierung des Eingriffs sind die im Ursprungsbebauungsplan enthaltenen Festsetzungen auch in die Änderung des Bebauungsplans übernommen.“

Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan vorgenommen.

B UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung wurde von NEIDL + NEIDL LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB, Sulzbach-Rosenberg, erstellt und ist in der Anlage als Entwurf mit Stand 04.11.2024 beigefügt.

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)