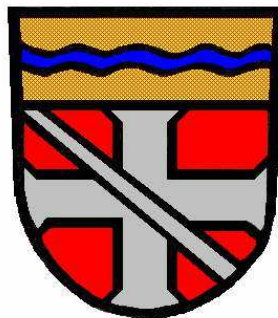


**Gemeinde Gebenbach**  
Landkreis Amberg-Sulzbach

**Bebauungsplan**  
mit integriertem Grünordnungsplan

**„Gewerbegebiet Gebenbach West“  
in Gebenbach**  
1. Erweiterung



**Vorentwurf 21.09.2017**  
Begründung mit Umweltbericht

**Planverfasser Bebauungsplan:**



Werner-von-Siemens-Straße 34, 92224 Amberg  
Tel: 0 96 21 / 77 31- 0, Fax: 0 96 21 / 77 31 31  
info@seuss-ingenieure.de, www.seuss-ingenieure.de

**Planverfasser Grünordnungsplan:**



**LANDSCHAFTSARCHITEKT  
MANFRED NEIDL**

Dolesstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg  
Telefon: 09661/1047-0, Fax: 09661/1047-8  
info@neidl.de, www.neidl.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A) – Planzeichnungen</b> .....	<b>2</b>
<b>Teil B) u. C) – Textliche Festsetzungen und Hinweise</b> .....	<b>2</b>
<b>Teil D) – Begründung</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Gesetzliche Grundlagen</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Allgemeines</b> .....	<b>2</b>
<b>3. Geltungsbereich, städtebauliche Einordnung, Lage und Nutzung</b> .....	<b>2</b>
<b>4. Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>3</b>
<b>5. Übergeordneter Planungen/Notwendigkeiten der Planaufstellung</b> .....	<b>4</b>
5.1. Übergeordnete Planungen .....	4
<b>6. Erschließung</b> .....	<b>5</b>
6.1 Verkehr .....	5
6.1.1 Äußere Erschließung .....	5
6.1.2 Innere Erschließung .....	5
6.2 Abwasserbeseitigung .....	5
6.2.1 Schmutzwasser / Oberflächenwasser .....	5
6.2.2 Unbelastetes Niederschlagswasser .....	5
6.2.3 Wasser- und Löschwasserversorgung .....	6
6.2.4 Energieversorgung .....	6
6.2.5 Telekommunikation .....	6
6.2.6 Abfallentsorgung .....	6
6.2.7 Lichtimmissionen.....	6
<b>7 Anforderungen des BNatSchG / Eingriffsregelung</b> .....	<b>6</b>
<b>8. Denkmalschutz</b> .....	<b>7</b>
<b>9. Altlasten</b> .....	<b>7</b>
<b>10. Brandschutz</b> .....	<b>7</b>
<b>11. Immissionen / Emissionen</b> .....	<b>7</b>
<b>12. Werbeanlagen</b> .....	<b>7</b>
<b>13. Land- und Forstwirtschaft</b> .....	<b>8</b>
<b>14. Flächenverteilung</b> .....	<b>8</b>
<b>15. Grünordnung</b> .....	<b>9</b>
15.1 Grünordnungsplan .....	9
15.2 Begründung zur Grünordnung .....	9
<b>Teil E) Umweltbericht mit Anlagen (LA Manfred Neidl)</b> .....	<b>11</b>

## Teil A) – Planzeichnungen

Übersichtslageplan  
Planzeichnung

M 1 : 5.000, Stand 21.09.2017  
M 1 : 1.000, Stand 21.09.2017

## Teil B) u. C) – Textliche Festsetzungen und Hinweise

## Teil D) – Begründung

### 1. Gesetzliche Grundlagen

- Landesentwicklungsprogramm des Freistaates Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Oberpfalz Nord (6)
- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz)
- Satzungen der Gemeinde Birgland

in den zum Zeitpunkt der Beschlussfassung neuesten, rechtsverbindlichen Fassungen.

Diese Begründung mit Umweltbericht (Teil D und E) ist Bestandteil des Bebauungsplans (Planzeichnung Teil A).

### 2. Allgemeines

Die Gemeinde Gebenbach mit ihren 3 Ortsteilen liegt in der Region Oberpfalz-Nord im Landkreis Amberg-Weizsach, ca. 80 Kilometer östlich von Nürnberg und ca. 6 km östlich der Gemeinde Hahnbach, mit der sie eine Verwaltungsgemeinschaft bildet.

Das Gemeindegebiet umfasst ca. 18,17 Quadratkilometer. Die Einwohnerzahl liegt bei 899 Einwohnern (Stand: 30.06.2016).

Das Plangebiet „Gewerbegebiet West“ liegt westlich von Gebenbach, nördlich der Bundesstraße B14 und westlich der Bundesstraße B299 an deren Knotenpunkt.

### 3. Geltungsbereich, städtebauliche Einordnung, Lage und Nutzung

Der Geltungsbereich der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes „Gebenbach West“ umfasst die Flurstücks-Nummern 4702 (Teilfläche), 4708, 4709, 4710, 4731 (Teilfläche) und 4744 (Teilfläche) sowie 4711, 4741, 4742, 4743 und weitere Teilflächen der Flur-Wege auf den Flur-Nummern 4731 und 4744.

Im Westen grenzt das Plangebiet an bestehendes Waldgebiet, im Norden an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, im Osten an das Gewerbegebiet "Gebenbach West" und im Süden an die Bundesstraße B 14.

Ein verträgliches Einfügen der gewerblichen Bebauung in den bestehenden Siedlungszusammenhang bzw. in die Landschaft soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

Die Fläche für das geplante GE-Gebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 94.100 m<sup>2</sup>  
Davon ca. 61.400 m<sup>2</sup> als Neuausweisung für die 1. Erweiterung und 32.700 m<sup>2</sup> für die 2. Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Gebenbach West“.

Die mittlere Höhe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt bei ca. 435 m NHN und fällt von Nordwesten nach Südosten von ca. 450 m NHN auf 420 m NHN ab.

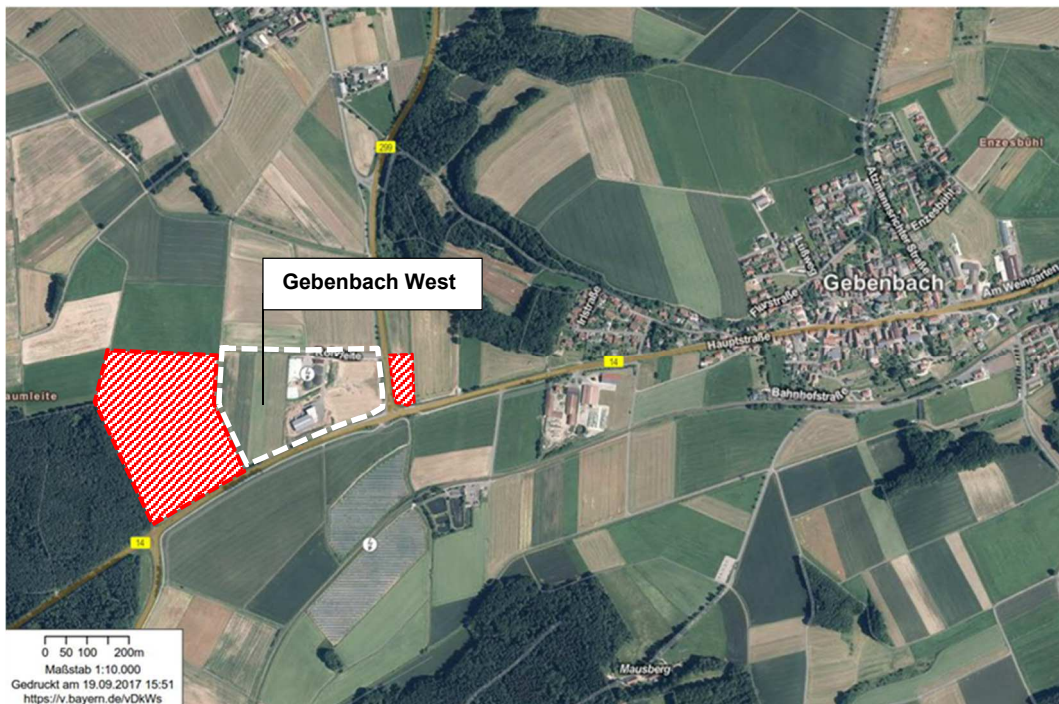


Abb. 1: Luftbild des geplanten Erweiterungsgebietes (ohne Maßstab)

Das Gewerbegebiet liegt verkehrsgünstig direkt nördlich der Bundesstraße B14 und westlich der Bundesstraße B299 am westlichen Ortsrand von Gebenbach. Die Erschließung erfolgt über die beiden Bundesstraßen aus allen Richtungen.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gebenbach West“ sollen die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um künftige Gewerbeansiedlungen in der Gemeinde Gebenbach zu ermöglichen.  
Es liegen konkrete Anfragen mittelständischer Betriebe für diesen Standort vor.

#### 4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Plangebiet gilt der Flächennutzungsplan „Stadt Amberg und Umland“ vom 17.11.1980.

Der vorliegenden Planung liegt die Änderung vom 10.02.1984 zu Grunde.



## 5. Übergeordneter Planungen/Notwendigkeiten der Planaufstellung

### 5.1. Übergeordnete Planungen

Grundlage für die Aufstellung von Bauleitplänen bilden übergeordnete Planungsvorgaben wie das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) in der Fassung vom: 01.09.2013 sowie, davon abgeleitet, der Regionalplan der Region 06, Oberpfalz-Nord zuletzt geändert am 01.04.2016.

Gemäß Anhang 2, Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01. September 2013 zählt die Gemeinde Gebenbach zum Allgemeinen ländlichen Raum sowie zu einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf:

#### „Allgemeiner ländlicher Raum“

Als allgemeiner ländlicher Raum werden die Gebiete bestimmt, die eine unterdurchschnittliche Verdichtung aufweisen. Zum allgemeinen ländlichen Raum zählen jene Gemeinden, die [...] unter dem Landesdurchschnitt liegen.

Im Allgemeinen ländlichen Raum sind in der Regel keine spezifischen landesplanerischen Festlegungen erforderlich, die über die Festlegungen zum ländlichen Raum in 2.2.5 hinausgehen. Bei Bedarf können die Regionalen Planungsverbände weitere Festlegungen treffen (Art. 21 BayLplG).“

Dementsprechend wird die Gemeinde Gebenbach mit ihren Ortsteilen gemäß Regionalplan Oberpfalz-Nord im "ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll", eingestuft.

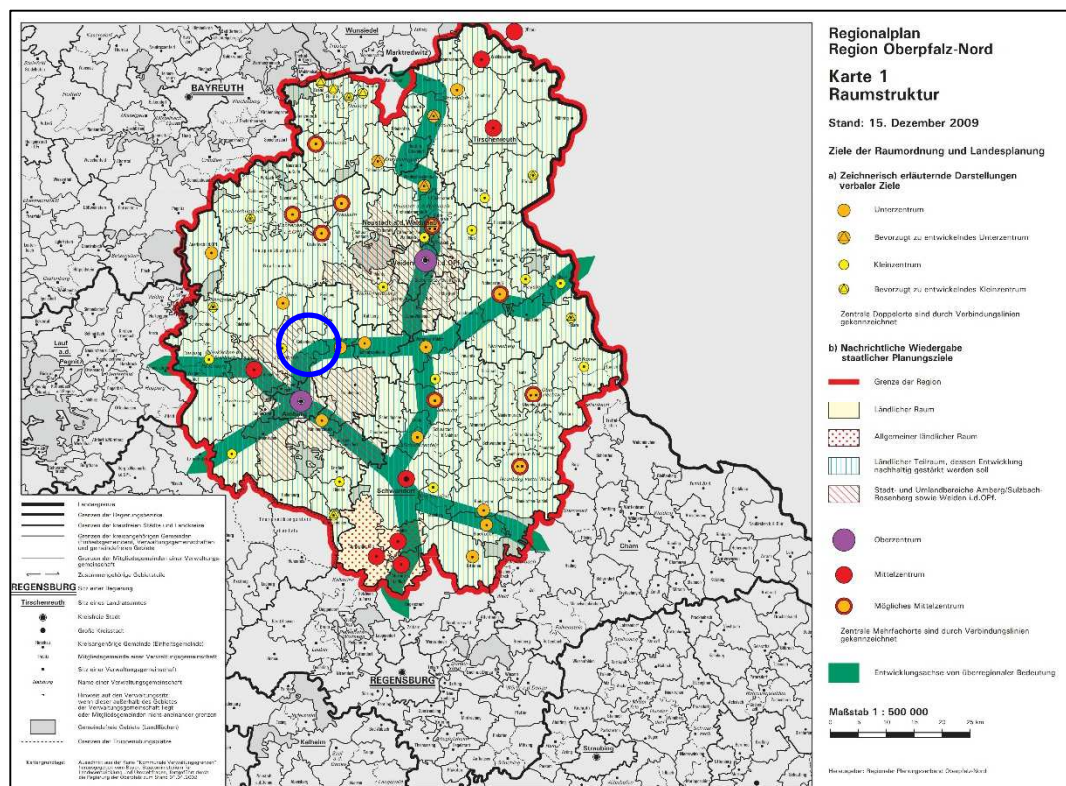


Abb. 2: Karte 1, "Raumstruktur" zur Begründung des Regionalplanes der Planungsregion Oberpfalz-Nord (6) vom 15.09.2009

## 6. Erschließung

### 6.1 Verkehr

#### 6.1.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über die Bundesstraße B 299 von Norden bzw. die Bundesstraße B 14 aus westlicher und östlicher Richtung.

Die Bundesautobahn A 6 (Anschlussstelle Amberg West) liegt ca. 20 km südlich, die BAB A 93 (Anschlussstelle Wernberg-Köblitz) 22 km östlich.

Die Zu- und Abfahrt zum bzw. vom Gewerbegebiet erfolgt über die Stichstraße „Rohrleite“ und die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes „Gebenbach West“.

#### 6.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine ringförmige Haupterschließungsstraße in Verlängerung der geplanten Zufahrtsstraße aus dem „GE Gebenbach West“ (einschl. 2. Erweiterung). Im 1. Erweiterungsschritt entsteht an der Grenze des Geltungsbereichs eine temporäre Wendemöglichkeit. Somit sind alle zukünftigen Gewerbegrundstücke erschlossen.

#### Stellplätze:

Es wird empfohlen, Stellplätze mittels wassergebundener Decke, Schotterrassen oder Pflaster mit Rasenfuge zu befestigen.

Jeder Betrieb hat für Kunden und Personal ausreichend Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem separat ausgewiesenen Parkplatz zur Verfügung zu stellen. Für die Berechnung der Anzahl von Stellplätzen ist BayBO zugrunde zu legen.

### 6.2 Abwasserbeseitigung

#### 6.2.1 Schmutzwasser / Oberflächenwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt künftig im Trennsystem über die geplanten Entsorgungsleitungen in der Erschließungsstraße des „GE Gebenbach West“

#### 6.2.2 Unbelastetes Niederschlagswasser

Niederschlagswasser (NSW) auf den privaten Grundstücksflächen sollen grundsätzlich, möglichst, an Ort und Stelle versickert werden. Aufgrund der geologischen Verhältnisse steht zu erwarten, dass dies nicht möglich sein wird.

Das anfallende Niederschlagswasser müsste daher auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Aufgrund des gebietstypisch hohen Versiegelungsgrades wird ein neuer Ableitungskanal und die Anlage einer zentralen Niederschlagswasserrückhaltung erforderlich.

Hierzu sollen zwei korrespondierende Regenrückhaltebecken eines innerhalb des GE „Gebenbach West“, eines innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Erweiterung, aber östlich der Bundesstraße B 299, geschaffen werden.

Von hier aus soll das NSW gedrosselt in den östlich gelegenen Kainsbach abgeleitet werden.

Das anfallende Oberflächenwasser aus der nördlich gelegenen Ackerfläche und dem östlich gelegenen Wald wird durch Gräben und Mulden am Gebietsrand abgefangen und ebenfalls in die Rückhaltebecken eingeleitet. Im Zuge des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens wird die Anlage von geeigneten Regenrückhaltemaßnahmen näher bestimmt. Ein Eingriff in ein bestehendes Wasserschutzgebiet nicht.

#### 6.2.3 Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Gebenbach durch die Mimbacher Gruppe. Die Löschwasserversorgung wird durch eine zu errichtende Löschwasserzisterne sichergestellt.

#### 6.2.4 Energieversorgung

Das Baugebiet wird über das bestehende Netz des Bayernwerks versorgt.

#### 6.2.5 Telekommunikation

Die Versorgung des Gewerbegebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt ebenso über das bereits vorhandene Netz in der angrenzenden Straße "Rohrleite" bzw. der B 299 (siehe Planzeichnung, Teil A).

#### 6.2.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird in Zuständigkeit des Landkreises Amberg-Weizsach organisiert.

#### 6.2.7 Lichtimmissionen

Die Außenbeleuchtungsanlagen innerhalb von Grundstücken sind nach dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass die Beleuchtung nur auf die gewünschten Flächen beschränkt bleibt. Die direkte Einsicht auf die Lichtquelle von benachbarten Wohnungen, Büros und sonstigen Arbeitsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhen, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu verhindern. (vgl. hierzu die Textlichen Hinweise zum Bebauungsplan)

## **7 Anforderungen des BNatSchG / Eingriffsregelung**

Zur rechtssicheren und einheitlichen Eingriffsregelung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003) angewendet.

Die zusätzliche Bebauung durch Erweiterung der Baufläche nach Westen erfordert Ausgleichsmaßnahmen. Der Ausgleichsbedarf wird im Umweltbericht des Bebauungsplanes unter Punkt 4.2 ermittelt.

Die erforderliche Kompensationsfläche für die 1. Erweiterung beträgt insgesamt:

**15.626 m<sup>2</sup>**

Ein Teil der erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen (ca. 2.600 m<sup>2</sup>) wird innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

Für die darüber hinaus erforderlichen Ausgleichsflächen (ca. 13.000 m<sup>2</sup>) werden derzeit noch verschiedenen Möglichkeiten seitens der Verwaltung geprüft. Eine verbindliche Festsetzung erfolgt im 2. Verfahrensschritt.

## 8. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und müssen deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Amberg-Weilburg oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.

## 9. Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt.

## 10. Brandschutz

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

Im Baugebiet ist von der Gemeinde Gebenbach ein Löschwassergrundsatz von 96 m<sup>3</sup>/h gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen.

Für Einzelobjekte mit höherer Brandlast ist der notwendige Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz individuell zu ermitteln und ggf. durch entsprechend dimensionierte Löschwasserbehälter sicherzustellen.

## 11. Immissionen / Emissionen

Aufgrund der relativen Alleinlage des GE „Gebenbach West“ am Knotenpunkt der beiden Bundesstraßen B 14 und B 299 ist keine signifikante Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm aus dem Erweiterungsgebiet zu erkennen.

Gleichwohl ist sicher zu stellen, dass die künftige Gewerbenutzung und der damit verbundene Quell- und Zielverkehr keine unzulässigen Lärmimmissionen hervorrufen.

Zur rechtssicheren Beurteilung des Sachverhaltes wird das Landratsamt Amberg-Weilburg, Abteilung Immissionsschutz zum Verfahren gehört.

## 12. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig für im Gewerbegebiet ansässige Betriebe auf dem Betriebsgrundstück.

Die Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG ist von Werbeanlagen freizuhalten. Werbeanlagen stellen „bauliche Anlagen“ nach FStrG dar.

Zulässig sind:

- 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)

Werbepylone sind nicht zulässig.

Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht nicht zulässig. Blendfreiheit muss gegeben sein.

Schriften und Reklameflächen aller Art auf den Dachflächen sind nicht zulässig.



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 am Landratsamt.

### 13. Land- und Forstwirtschaft

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Die bestehenden Wegeanbindungen und Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleiben erhalten oder werden wiederhergestellt.

Da Waldflächen außerhalb des Geltungsbereiches an das Baugrundstück angrenzen, ist im östlichen Bereich ein Abstand von mindestens 20 Metern zur Waldgrenze einzuhalten (vgl. Textliche Festsetzungen), um Schäden durch umfallende Bäume zu verhindern.

Weitere forstwirtschaftliche Interessen bleiben im Rahmen des Verfahrens unberührt.

### 14. Flächenverteilung

**Insgesamt ergibt sich folgende Flächenverteilung:**

Bruttobaufläche 1. Erweiterung (gesamter Geltungsbereich) ca. 5,89 ha

davon:

(1) Gewerbeflächen netto (Überbaubare Gewerbeflächen + Grünflächen gewerblich)	ca. 37.775 m <sup>2</sup>
(2) Verkehrsflächen	ca. 4.700 m <sup>2</sup>
(3) prov. Verkehrsflächen	ca. 435 m <sup>2</sup>
(4) Private Grünflächen	ca. 14.415 m <sup>2</sup>
(5) Flurwege	ca. 845 m <sup>2</sup>
	<u>ca. 59.070 m<sup>2</sup></u>

**Anteilsberechnung für den Geltungsbereich:**

Bruttobaufläche	100,00 %
(1) Anteil der Netto-Gewerbeflächen	64,13 %
(2,3) Anteil Verkehrsflächen	8,72 %
(4) Anteil private Grünflächen und RRB	24,47 %
(5) Anteil Flurwege	1,44 %

## 15. Grünordnung

### 15.1 Grünordnungsplan

Für das Plangebiet wurde ein Grünordnungsplan ausgearbeitet. Darin wurde eine ökologische Bewertung gem. Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt. Dieser Grünordnungsplan, aufgestellt von Herrn Manfred Neidl, Landschaftsarchitekt, ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 15.2 Begründung zur Grünordnung

Das Hauptaugenmerk der Grünplanung liegt auf der Gestaltung des Siedlungsrandes zur Erreichung einer möglichst harmonischen Eingliederung des Baugebietes in das Landschaftsbild.

Auch die Straßenräume sollen zur Durchgrünung des Gewerbegebietes beitragen und so neben der optischen Verbesserung auch zu einer besseren Einbindung in ein grünes Verbundsystem mit höherer ökologischer Wirksamkeit und Stabilität beitragen. In Verbindung mit den privaten Grünflächen, soll sich ein kleinteiligeres Landschaftsbild ergeben das dem Charakter der Umgebung entspricht.

Durch die Artenauswahl bei den Gehölzen, die sich, wo es möglich und sinnvoll ist, an der potentiellen natürlichen Vegetation orientiert, sollen heimische Artengesellschaften gefördert werden. Sie erweisen sich in der Regel als resistent gegen störende Einflüsse und sind gegenüber fremdländischen Arten für die heimische Tier- und Pflanzenwelt in einem gewissen Umfang von Nutzen. Sie sind ferner das geeignete Mittel, neue Siedlungsgebiete in das Landschaftsbild einzupassen.

Die zu erwartenden negativen Auswirkungen der Bebauung und Flächenversiegelung, insbesondere was den Wasserhaushalt betrifft, sollen durch die zum Teil offene Niederschlagswasserführung gemindert werden. Diese wechsellässigen Standorte sind meist von hoher ökologischer Qualität und dienen in Verbindung auch der Wasserwirtschaft hinsichtlich der Minimierung der Abflussspitzen.

Die Grüngestaltung ist in der Summe der geplanten Maßnahmen geeignet die nachteiligen Auswirkungen der Bebauung zu minimieren. Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Boden und Wasser hat die Erweiterung des Bebauungsplans trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgen gemäß Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzende Fassung', 2003. Die Deckung des durch die Planung entstehenden Kompensationsbedarfes erfolgt auf internen Ausgleichsflächen im Süden und Osten des Geltungsbereiches sowie auf einer externen Ausgleichsfläche. Nähere Angaben finden sich im Umweltbericht.

Mit Durchführung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen ausreichend kompensiert werden.

Aufgestellt:

SEUSS Ingenieure GmbH  
Werner-von-Siemens-Straße 34  
92224 Amberg

Bearbeitung: G. Schiessl, Dipl.-Ing. FH

Tel.: 0 96 21 / 77 31- 0  
Fax: 0 96 21 / 77 31 31  
info@seuss-ingenieure.de  
www.seuss-ingenieure.de

Amberg, 21.09.2017

.....  
Claudia Scharnagl Dipl.-Ing. FH

Anerkannt:

Gemeinde Gebenbach  
Vertreten durch:  
1. Bürgermeiste Peter Dotzler  
Hauptstraße 6  
92274 Gebenbach

Tel: 09622 7127-0  
Fax: 09622 7127-1  
Email: gemeinde@gebenbach.de

Gebenbach, .....

.....  
(Stempel / Unterschrift)

## **Teil E) Umweltbericht mit Anlagen (LA Manfred Neidl)**