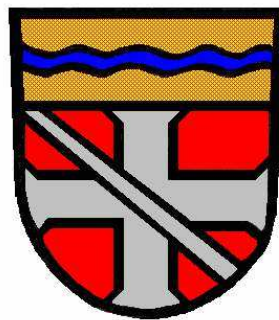


Gemeinde Gebenbach
Landkreis Amberg-Sulzbach

**4. Änderung des
Flächennutzungsplanes**
mit integriertem Landschaftsplan

**„Gewerbegebiet Gebenbach West,
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

A. BEGRÜNDUNG	4
1. Allgemeines.....	4
1.1 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	4
1.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	4
1.3 Geltungsbereich:	5
2. Planungsgrundlagen	6
2.1 Übergeordnete Planungen	6
2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	6
3 Erschließung	7
3.1 Verkehrliche Anbindung	7
3.2 Wasserhaushalt.....	7
3.3 Wasser- und Löschwasserversorgung.....	7
3.4 Stromversorgung.....	7
3.5 Telekommunikation	8
3.6 Abfallentsorgung	8
4. Lärmschutz.....	8
5. Anforderungen des BNatSchG / Eingriffsregelung	8
B. UMWELTBERICHT.....	10
C. PLANZEICHNUNGEN	11
C 1: Flächennutzungsplan – Bestand / Änderung M 1:10.000	11

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss

Am 27.04.2017 mit anschließender öffentlicher Bekanntmachung (§ 2 BauGB)

2) Frühzeitige Beteiligung der Bürger

nach § 3 Abs. 1 BauGB vom2017 bis2017

3) Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

nach § 4 Abs. 1 BauGB; lt. Anschreiben vom2017
Abgabetermin am2017

4) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

am

5) Beteiligung der Bürger – Öffentliche Auslegung

nach § 3 Abs. 2 BauGB vom bis

6) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

nach § 4 Abs. 2 BauGB; lt. Anschreiben vom
Abgabetermin am

7) Feststellungsbeschluss

Die Gemeinde Gebenbach hat die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom mit Beschluss des Gemeinderats vom festgestellt.

.....
Gemeinde Gebenbach, 1. Bürgermeister Dotzler

.....
Siegel

8) Genehmigung

Das Landratsamt Amberg-Regen hat die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom gem. § 6 BauGB genehmigt mit Bescheid (AZ:) vom.....

.....
Landratsamt Amberg Regen

.....
Siegel

Ausgefertigt:

.....
Gemeinde Gebenbach, 1. Bürgermeister Dotzler

.....
Siegel

9) Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wurde am..... gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan nebst Begründung und Umweltbericht tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

.....
Gemeinde Gebenbach, 1. Bürgermeister Dotzler

.....
Siegel

A. BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gebenbach sieht die Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO vor.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gebenbach – zuletzt geändert im Jahre 2017 ist die Fläche (Größe gesamt: 9,2 ha) jedoch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Anlass für die Flächennutzungsplanänderung ist die Anfrage eines mittelständischen Gewerbebetriebes, der sich im Gemeindegebiet ansiedeln möchte.

Die hierzu erforderliche Flächennutzungsplanänderung im selben Teilbereich soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch erfolgen.

Damit sollen die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um künftige Gewerbeansiedlungen in der Gemeinde Gebenbach zu ermöglichen.

1.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die 1. und die zu einem späteren Zeitpunkt geplante 2. Erweiterung der vorhandenen Gewerbegebietsflächen Gewerbegebiet „Gebenbach West“ im westlichen Gemeindegebiet.

Der exakte Geltungsbereich mit Flur-Nummern ist im Übersichtslageplan auf der Planzeichnung (Teil C) dargestellt.

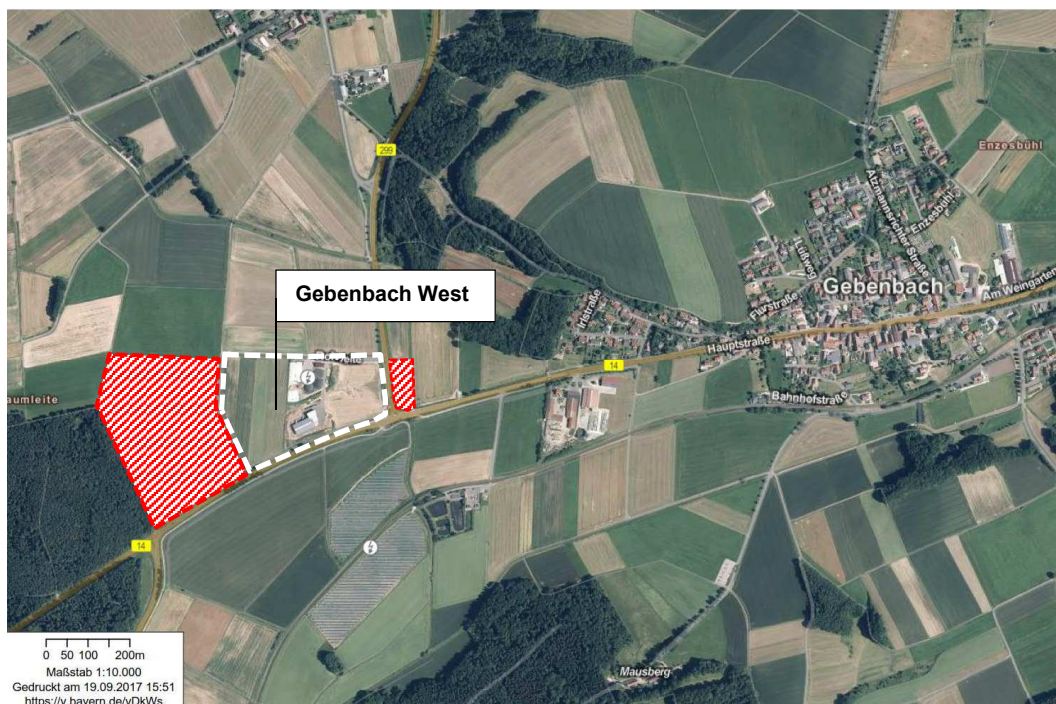


Abb. 1: Luftbild des geplanten Erweiterungsgebietes (ohne Maßstab)

Die künftige Gewerbefläche liegt westlich von Gebenbach, nördlich der Bundesstraße B 14 und westlich der Bundesstraße B 299 an deren Knotenpunkt.

Sie umfasst eine Gesamtfläche von 94.100 m².

Davon ca. 61.400 m² als Neuausweisung für die 1. Erweiterung und 32.700 m² für die 2. Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Gebenbach West“.

Die vorliegende Planung sieht eine Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen vor.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird teilweise auf öffentlichen und teils auf privaten GE-Flächen erbracht. Eine entsprechende Bilanzierung/Behandlung findet im Bebauungsplanverfahren statt.

1.3 Geltungsbereich:

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.

2. Planungsgrundlagen

2.1 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 Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 01. September 2013 zählt die Gemeinde Gebenbach zum Allgemeinen ländlichen Raum sowie zu einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Dementsprechend wird die Gemeinde Gebenbach im Regionalplan der Region 06, Oberpfalz-Nord im "ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll", eingestuft.

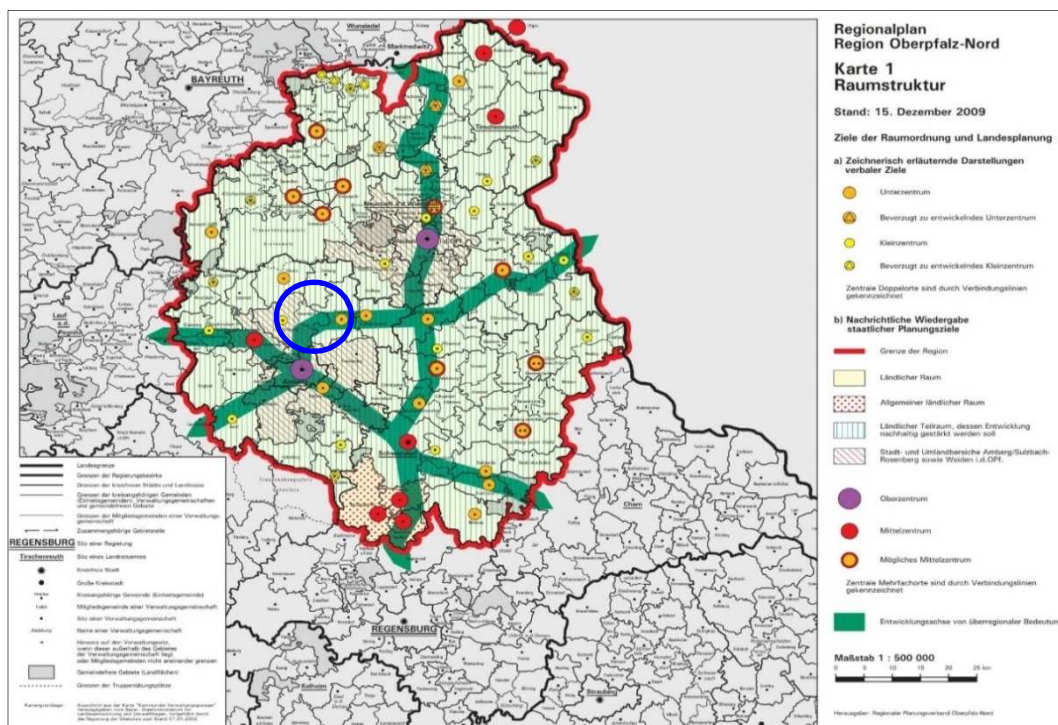


Abb. 2: Karte 1, "Raumstruktur" zur Begründung des Regionalplanes der Planungsregion Oberpfalz-Nord (6) vom 15.09.2009

2.2 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.

3 Erschließung

3.1 Verkehrliche Anbindung

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“.

3.2 Wasserhaushalt

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt künftig im Trennsystem.

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.

3.3 Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Gebenbach durch die Mimbacher Gruppe.

Die Löschwasserversorgung wird durch eine Löschwasserzisterne sichergestellt.

3.4 Stromversorgung

Das Baugebiet wird über das bestehende Netz des Bayernwerks versorgt.

3.5 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, Anlage C).

3.6 Abfallentsorgung

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

4. Lärmschutz

Aufgrund der relativen Anleinlage 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-Weizbach, Abteilung Immissionsschutz zum Verfahren gehört.

5. Anforderungen des BNatSchG / Eingriffsregelung

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

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 m²

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanungsverfahren werden entsprechende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

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
zuletzt geändert am: 06.09.2017

.....
(Stempel / Unterschrift)

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

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

Gebenbach,

.....
(Stempel / Unterschrift)

B. UMWELTBERICHT

C. PLANZEICHNUNG

- Flächennutzungsplan – Bestand / Änderung	M 1:10.000
mit Übersichtslageplan	M 1: 5.000