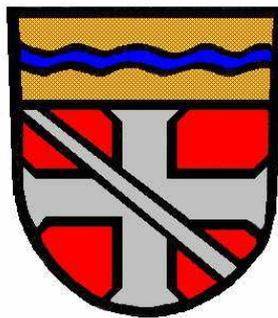


**Gemeinde Gebenbach**  
Landkreis Amberg-Sulzbach

**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

<b>A. BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
1.1 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung .....	4
1.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes .....	4
1.3 Geltungsbereich: .....	5
<b>2. Planungsgrundlagen</b> .....	<b>6</b>
2.1 Übergeordnete Planungen .....	6
2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	6
<b>3 Erschließung</b> .....	<b>7</b>
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
<b>4. Lärmschutz</b> .....	<b>8</b>
<b>5. Anforderungen des BNatSchG / Eingriffsregelung</b> .....	<b>8</b>
<b>B. UMWELTBERICHT</b> .....	<b>10</b>
<b>C. PLANZEICHNUNGEN</b> .....	<b>11</b>
<b>C 1: Flächennutzungsplan – Bestand / Änderung M 1:10.000</b> .....	<b>11</b>

## 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 vom .....2017 bis .....2017

### **3) Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

nach § 4 Abs. 1 BauGB; lt. Anschreiben vom .....2017  
Abgabetermin am .....2017

### **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-Weilburg hat die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom ..... gem. § 6 BauGB genehmigt mit Bescheid (AZ: .....) vom.....

.....  
Landratsamt Amberg-Weilburg

.....  
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.



## 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.

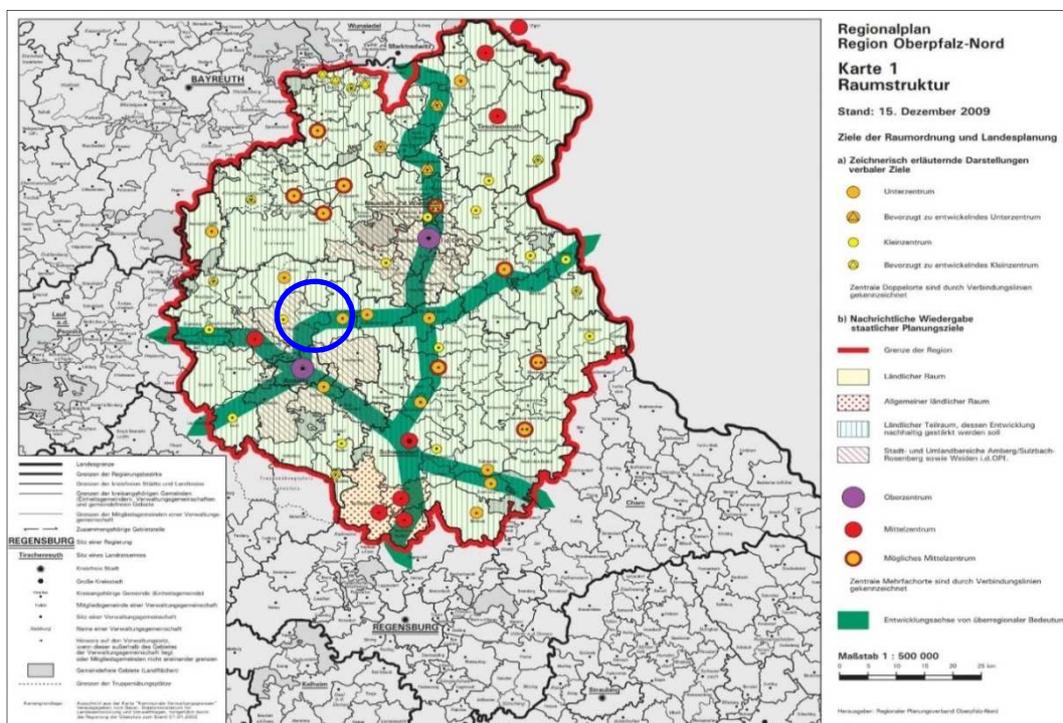


Abb. 2: Karte 1, "Raumstruktur" zur Begründung des Regionalplanes der Planungsregion Oberpfalz-Nord (6) vom 15.09.2009

### 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 m<sup>2</sup>**

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