
AUSZUG AUS DEM SITZUNGSPROTOKOLL

Sitzungstag: 14.03.2024

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Gremium: Gemeinderat

Die Sitzung war öffentlich/nicht öffentlich.

öffentlich

- TOP 03 Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Gebenbach-West, 1. Erweiterung, mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans**
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Sachvortrag:

In der Sitzung am 14.11.2017 wurde die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet-West beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung fand nach Bekanntmachung am 28.02.2024 in der Zeit vom 16.03.2024 bis zum 17.04.2024 statt. Dafür wurden die Verfahrensunterlagen auf der gemeindlichen Homepage veröffentlicht. Sofern Stellungnahmen eingehen, werden diese für die nächste Sitzung am 18.04.2024 zur Abwägung vorbereitet.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) fand vom 25.11.2017 bis 17.12.2017 statt. Folgende Träger wurden beteiligt:

TöB	Datum Stellungnahme
Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz	27.11.2017, keine Bedenken
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg	Siehe TOP
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	
Bayerischer Bauernverband	
Bund Naturschutz in Bayern e.V.	Siehe TOP
Deutsche Bahn AG	14.12.2017, keine Bedenken
Deutsche Post Bauen GmbH	
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	04.01.2018, keine Bedenken
Deutscher Alpenverein e.V.	
Bayernwerk AG	Siehe TOP
Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	
Flurbereinigungsgenossenschaft Gebenbach	
Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz	
Industrie- und Handelskammer	19.12.2017, keine Bedenken

Kabel Deutschland Vertriebs- und Service GmbH & Co. KG	02.01.2018, keine Bedenken
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.	
Landesfischereiverband Bayern e.V.	Siehe TOP
Landesverband Bayern e.V. der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine	
Landkreis Amberg-Weizbach – Tiefbauamt	27.11.2017, keine Bedenken
Landkreis Amberg-Weizbach – Kreisheimatpfleger	
Landkreis Amberg-Weizbach – Kreisbrandrat	
Landkreis Amberg-Weizbach – Untere Naturschutzbehörde	Siehe TOP
Landkreis Amberg-Weizbach – Immissionsschutz	Siehe TOP
Landkreis Amberg-Weizbach – Untere Bauaufsichtsbehörde	04.01.2018, keine Bedenken
Landkreis Amberg-Weizbach – Kreisbauabteilung Hochbau	
Landkreis Amberg-Weizbach – Gesundheitsamt	Siehe TOP
Markt Freihung	04.12.2017, keine Bedenken
Markt Hahnbach	27.11.2017, keine Bedenken
PLEdoc GmbH	01.12.2017, keine Bedenken
Regierung der Oberpfalz – Gewerbeaufsichtsamt	13.12.2017, keine Bedenken
Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanungsbehörde	Siehe TOP
Regierung der Oberpfalz – Städtebau	
Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern	14.12.2017, keine Bedenken
Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord	Siehe TOP
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Bayern e.V.	
Staatliches Bauamt Amberg-Weizbach	Siehe TOP
Stadt Hirschau	
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Amberg	05.12.2017, keine Bedenken
Wasserwirtschaftsamt Weiden	Siehe TOP
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	
Zweckverband zur Wasserversorgung der Mimbacher Gruppe	27.11.2017, keine Bedenken
Zweckverband Nahverkehr	Siehe TOP
Bundesanstalt für Immobilienaufgabe	

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.
Gebenbach, den 18.03.2024

AUSZUG AUS DEM SITZUNGSPROTOKOLL

Sitzungstag: 14.03.2024

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Gremium: Gemeinderat

Die Sitzung war öffentlich/nicht öffentlich.

öffentlich

03 Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Gebenbach-West, 1. Erweiterung, mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

TOP 03 A Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Gebenbach-West, 1. Erweiterung, mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Amberg-Sulzbach vom 07.12.2017

Sachvortrag:

Das Staatliche Bauamt Amberg-Sulzbach nimmt mit Schreiben vom 07.12.2017 wie folgt Stellung:

Mit dem o. g. Bebauungsplan besteht seitens des Staatlichen Bauamtes Einverständnis, wenn nachfolgende Punkte in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden und/bzw. in den Bauleitplan nebst Legende/Erläuterungsbericht aufgenommen werden:

1. Der Abstand der Bebauung vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Bundesstraßen 14 und 299 muss mind. 20 m betragen. Der betreffende Abstand gilt auch für Werbeanlagen. Anmerkung: Die 20 m-Anbauverbotsgrenze ist in den Bebauungsplan einzutragen und als solche zu bezeichnen. (Bereits erfüllt)
2. Die Erschließung der Baugrundstücke muss ausschließlich über die Gemeindestraße Rohrleite zur Bundesstraße 299 erfolgen. Unmittelbare Zufahrten von den Bundesstraßen zu den Baugrundstücken und/oder unmittelbare Abfahrten von den Baugrundstücken zu den Bundesstraßen sind nicht vorzusehen.

Unmittelbare Zufahrten dürfen auch nicht indirekt über die Flurstücke FINr. 4702, 4731 und 4744 Gmk. Gebenbach zur Bundesstraße 14 erfolgen. Die Einmündung des öffentlichen Feld- und Waldweges FINr. 4744 Gmk. Gebenbach in die Bundesstraße 14 bei Station 0,015 Abschnitt 1160 ist im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes straßenverkehrsrechtlich auf die Nutzung durch Land- und Forstwirtschaftlichen Verkehr zu beschränken. Für eine darüber hinaus gehende Nutzung ist die Einmündung verkehrlich nicht geeignet. Einer Straßenkreuzungsrechtlichen Änderung dieser Einmündung für den Verkehr aus dem Gewerbegebiet wird mit Verweis auf die Unzulässigkeit neuer Verknüpfungen bei Straßen dieser Kategorie nicht zugestimmt.

Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens durch die Erschließung des Gewerbegebietes wird im Zuge der Bundesstraße 299 die Errichtung einer Linksabbiegespur Typ LA2 nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) zum Baugebiet erforderlich. Die Gemeinde hat nach Maßgabe des § 12 Abs. 1 FStrG die Kosten für die Herstellung, die Erhaltung und Unterhaltung und den Winterdienst der Linksabbiegespur zu tragen. Die der Straßenbauverwaltung entstehenden Mehrkosten sind durch einmalige Zahlung eines Ablösebetrages auf Grundlage der ABBV zu erstatten.

Der Umgriff des Bebauungsplanes ist auf die Erschließungsmaßnahmen im Zuge der B299 vollumfänglich zu erweitern und planerisch darzustellen.

Bezüglich der Anlage der Linksabbiegespur für Erschließungsstraße Rohrleite im Zuge der Bundesstraße 299 ist vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen bzw. Bauvorhaben eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Straßenbauverwaltung abzuschließen.

3. An der Erschließung der Ortsstraße Rohrleite in die Bundesstraße 299 müssen nach beiden Richtungen Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 140 m in Richtung Amberg und 200 m Richtung Grafenwöhr entlang der Bundesstraße und von 10 m entlang der Erschließungsstraße gewährleistet sein.

Die Länge der Sichtdreiecke wird jeweils in Fahrstreifenmitte gemessen. Das Maß von 10 m wird vom Fahrbahnrand der Bundesstraße aus abgetragen.

Sichtdreiecke müssen von jeglichen (auch genehmigungs- und anzeigefreien) baulichen Anlagen, Einfriedungen, Pflanzungen und Lagerung von Gegenständen, die die Fahrbahnoberfläche beider Straßen um mehr als 0,80 m überragen, freigehalten werden. Auch Fahrzeuge und Geräte dürfen in den Sichtdreiecken nicht abgestellt werden. Anmerkung: Die Sichtdreiecke sind in dem Bebauungsplan mit Angabe der Schenkellängen darzustellen und als solche zu bezeichnen.

4. Der Fahrbahn und den Entwässerungsanlagen der Bundesstraßen dürfen kein Schmutzwasser und kein Regenwasser von Straßen-, Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen zugeleitet werden.
5. Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Bundesstraßen wegen Lärm und anderen von der Bundesstraßen ausgehenden Immissionen kann nicht geltend gemacht werden.
6. Soweit im Rahmen der weiteren Planungen oder nach Ausführung Schutzeinrichtungen für das Regenrückhaltebecken auf FINr. 4699 Gmk. Gebenbach nach den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS) erforderlich werden, so sind diese auf Kosten der Gemeinde herzustellen. Die der Straßenbauverwaltung entstehenden Mehrkosten für Unterhalt und Erneuerung sind durch einmalige Zahlung eines Ablösebetrages auf Grundlage der ABBV zu erstatten.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Aufgrund des geplanten Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich der B14 und B299 sind die Erschließungssituation in den Bauleitplänen zu ändern und die erforderlichen Nachweise (Anbauverbotszone, Sichtdreiecke) neu zu ermitteln.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	8

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.
Gebenbach, den 18.03.2024



AUSZUG AUS DEM SITZUNGSPROTOKOLL

Sitzungstag: 14.03.2024

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Gremium: Gemeinderat

Die Sitzung war öffentlich/nicht öffentlich.

öffentlich

03 Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Gebenbach-West, 1. Erweiterung, mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

TOP 03 B Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Gebenbach-West, 1. Erweiterung, mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Stellungnahme des Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach vom 28.11.2017

Sachvortrag:

Der Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach nimmt mit Schreiben vom 28.11.2017 wie folgt Stellung:

Der Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach (ZNAS) ist der Aufgabenträger des ÖPNV im Verbandsgebiet, das die Stadt Amberg und den Landkreis Amberg-Sulzbach umfasst. Wir bedanken uns ausdrücklich, als Träger Öffentlicher Belange beteiligt zu werden und die Interessen des ÖPNV in die Bauleitplanung einzubringen zu können.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Bundesstraße B14, die in diesem Bereich im rechtsgültigen Nahverkehrsplan des ZNAS als Verkehrsachse zwischen Amberg und Weiden i.d.OPf. definiert ist.

Es ist ein großes Anliegen des ZNAS - gerade auch vor dem Hintergrund der aktuellen Diskussion um Mobilität und Verringerung des Individualverkehrs - Gewerbe- und Industriegebiete trotz der damit verbundenen Problematiken der unterschiedlichen - heutzutage beinahe individualisierten - Arbeitszeiten mit dem ÖPNV anzubinden; gerade auch Auszubildende sind oft hierauf angewiesen.

Das Plangebiet wird von den Linien 55 Amberg - Weiden i.d.OPf, der Linie 63 Schnaittenbach - Sulzbach-Rosenberg und der Linie 49 Freihung - Amberg tangiert.

Derzeit befindet sich eine einseitige Haltestelle zwischen dem Plangebiet und der Ortschaft Gebenbach. Diese ist jedoch relativ unattraktiv und wird nicht angenommen. Zudem wäre zum Plangebiet ein Fußweg erforderlich.

Der ZNAS bittet daher um Prüfung, ob es in Abstimmung mit den Fachbehörden (Straßenbauhoheitsträger, Verkehrsbehörde, Polizei) möglich wäre, in etwa im Bereich der Erschließungsstraße eine beidseitige Haltestelle mit Aufstellfläche, Beleuchtung und Unterstellmöglichkeit zu errichten (eine Barrierefreiheit ist nach Auffassung des ZNAS zum 01.01.2022 noch nicht erforderlich, da diese nach hiesiger Auffassung unter die im Nahverkehrsplan definierten Ausnahmen fallen würde). Im Gegenzug könnte dafür die bisherige Haltestelle zwischen dem Plangebiet und Gebenbach aufgelöst werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis.

Es ist zu prüfen, wie der ÖPNV im Zuge der Gewerbegebietsausweisung des Marktes Hahnbach, der Errichtung des Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich B14 und B299 und der damit verbundenen Änderung der Erschließungssituation berücksichtigt werden kann.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	8

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.
Gebenbach, den 18.03.2024

AUSZUG AUS DEM SITZUNGSPROTOKOLL

Sitzungstag: 14.03.2024

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Gremium: Gemeinderat

Die Sitzung war öffentlich/nicht öffentlich.

öffentlich

03 Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Gebenbach-West, 1. Erweiterung, mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

TOP 03 C Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Gebenbach-West, 1. Erweiterung, mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg vom 08.12.2017

Sachvortrag:

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg nimmt mit Schreiben vom 08.12.2017 wie folgt Stellung:

Das geplante Gewerbegebiet soll sich im Westen bis zur Waldgrenze erstrecken. Hier ist ein Abstand zum Wald von 20 m (Baumfallgrenze) vorgesehen.

Dieser westlich angrenzende Wald ist im wesentlichen Kiefernwald, dessen Waldrand im südlichen Bereich v.a. aus Eiche, im mittleren Abschnitt aus Aspe mit Kiefer und im nördlichen Abschnitt überwiegend aus Birke besteht. Die Äste v.a. der Eichen erstrecken sich über den Weg bis über die derzeitige Ackerfläche. Es handelt sich um einen mittelalten, wüchsigen Waldbestand, der Baumhöhen von rund 25 m aufweist. Die Endhöhe der Bäume ist noch nicht erreicht, mit Baumhöhen von 30 m ist aufgrund der Wuchsverhältnisse zu rechnen. Kiefer und Eiche können als stabile Baumarten hinsichtlich Wind- und Sturmwurfgefahr angesehen werden, Aspe und Birke als „kurzlebiger“ Baumarten müssen als nicht so sturmfest eingestuft werden, da sie z. T. ihr Endalter bereits erreicht haben.

Insgesamt ist die geplante Baumfallgrenze sehr knapp bemessen.

Gebäude, die für den dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehen sind (z.B. Bürogebäude), werden sich künftig noch im Fallbereich der Waldbäume befinden, sodass durch umstürzende, abbrechende Bäume oder Kronenteile Sachschäden an den Gebäuden entstehen können und auch Personenschäden nicht auszuschließen sind. Durch die waldnahe Lage könnte dann eine Gefahrensituation entstehen, die die Bauorteignung i. S. der Art. 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Ziff. 1 BayBO in Frage stellt.

Die Baumfallgrenze sollte 30 m betragen.

Da die externen Ausgleichsflächen noch nicht bekannt sind, kann nicht beurteilt werden ob Wald betroffen sein wird. Es wird deshalb darum gebeten, die Forstverwaltung nochmals zu beteiligen, wenn die Kompensationsflächen und Maßnahmen feststehen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Die Baumfallgrenzen sind auf 30 m zu erweitern.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	8

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.
Gebenbach, den 18.03.2024



AUSZUG AUS DEM SITZUNGSPROTOKOLL

Sitzungstag: 14.03.2024

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Gremium: Gemeinderat

Die Sitzung war öffentlich/nicht öffentlich.

öffentlich

03 Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Gebenbach-West, 1. Erweiterung, mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

TOP 03 D Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Gebenbach-West, 1. Erweiterung, mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Stellungnahme der Fa. Bayernwerk Netz GmbH vom 11.12.2017

Sachvortrag:

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Ein möglicher Standort für eine Transformatorenstation ist im Plan zu berücksichtigen. Der Hinweis bzgl. der Einführungssysteme für Kabelhausanschlüsse ist in die Begründung aufzunehmen.

Die zeitlichen Abstimmungen mit der Fa. Bayernwerk Netz GmbH haben während der Erschließungsplanung zu erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	8

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.
Gebenbach, den 18.03.2024



AUSZUG AUS DEM SITZUNGSPROTOKOLL

Sitzungstag: 14.03.2024

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Gremium: Gemeinderat

Die Sitzung war öffentlich/nicht öffentlich.

öffentlich

03 Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Gebenbach-West, 1. Erweiterung, mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

TOP 03 E Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Gebenbach-West, 1. Erweiterung, mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Stellungnahme des Landratsamtes Amberg-Weizsach, Untere Naturschutzbehörde, vom 14.12.2017

Sachvortrag:

Das Landratsamt Amberg-Weizsach, Untere Naturschutzbehörde, nimmt mit Schreiben vom 14.12.2017 wie folgt Stellung:

Naturschutzfachliche Stellungnahme

Die Gemeinde Gebenbach beabsichtigt ihr bestehendes Gewerbegebiet „Gebenbach West“ nach Westen hin auf einer Fläche von 9,4 Hektar zu erweitern. Diese Erweiterung soll in 2 Bauabschnitten erfolgen. Für die erste Erweiterung wurde nun ein Bebauungs- und Grünordnungsplan erarbeitet.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Innerhalb der Gewerbegebietserweiterung befindet sich eine Heckenstruktur, die in der amtlichen Biotopkartierung erfasst wurde. Diese Grünstruktur soll innerhalb des Gewerbegebietes erhalten werden. Sie kommt an der Grenze der ersten Erweiterung zu liegen.

Sowohl zum Flächennutzungsplan als auch zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der sich mit den Auswirkungen dieser Bauleitplanung auf die einzelnen Schutzgüter auseinandersetzt. Der Umweltbericht entspricht den naturschutzfachlichen Anforderungen.

Beim Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ ist anzumerken, dass auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet werden kann. Dieses Gebiet wird intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Ökologisch besonders wertvolle Flächen oder Strukturen sind bis auf die biotopkartierte Hecke nicht vorhanden. Geeignete Lebensräume für besonders geschützte Tierarten fehlen daher.

Die Eingriffsregelung wurde auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ durchgeführt. Die Wahl der Ausgleichsfaktoren erfolgte richtig. Es ergibt sich eine notwendige Kompensationsfläche von 1,56 Hektar. Der interne Ausgleich in Form einer Ortsrandeingrünung dieses Gewerbegebietes mit einer mindestens dreireihigen Wildgehölzhecke soll auf einer Fläche von 2.609 m² erbracht werden. Die restliche Fläche von circa 1,3 Hektar soll extern außerhalb des Baugebietes liegen. Zum jetzigen Zeitpunkt hat die Gemeinde Gebenbach noch kein geeignetes Grundstück für diese externe Ausgleichsfläche nachgewiesen.

Die interne Ausgleichsfläche als Ortsrandeingrünung mit einer Heckenstruktur wird aus naturschutzfachlicher Sicht für sinnvoll erachtet. Neben ihrer Funktion als Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft wird sie auch eine gliedernde Funktion erfüllen und Lebensraum für wildlebende Tier- und Pflanzenarten darstellen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann dieser Bauleitplanung nur zugestimmt werden, wenn eine geeignete externe Ausgleichsfläche durch die Gemeinde Gebenbach zur Verfügung gestellt wird. Diese Ausgleichsfläche und die vorgesehenen Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde Gebenbach befinden, sind dinglich zu sichern. Die Ausgleichsmaßnahmen sind zeitgleich mit der Erschließung des Baugebietes sowohl auf den internen als auch den externen Ausgleichsflächen zu verwirklichen. Die Ausgleichsflächen müssen nach in Kraft treten des Bebauungsplanes an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz (Ökoflächenkataster) gemeldet werden.

Naturschutzrechtliche Stellungnahme

§ 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieses Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Nach § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für deren Änderung und Ergänzung.

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ausdrücklich zu berücksichtigen (siehe Nr. 4.2 im Umweltbericht der Seuss Ing. vom 21.09.2017).

Der Ausgleich erfolgt nach § 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Entsprechend der Anlage 1 zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB sind die Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht dargestellt.

Werden Eingriff und Ausgleich räumlich getrennt, kann ihre funktionale Verknüpfung nach § 5 Abs. 2 a, § 9 Abs.1 a Satz 2 BauGB planerisch durch entsprechende Darstellungen und durch Festsetzungen (im Eingriffsbebauungsplan) festgeschrieben werden. Eine Zuordnungsfestsetzung ist für den Vollzug des Ausgleichs und insbesondere für die Refinanzierung der Gemeinde von Bedeutung (§ 135 a Abs.2 Satz 1 BauGB).

Der errechnete Kompensationsbedarf beträgt 1,56 ha. Innerhalb der überplanten Fläche erfolgt ein Ausgleich auf 2.609 m². Die weiteren erforderlichen 13.017 m² sollen auf einer Fläche außerhalb des Bebauungsplans kompensiert werden (Nr. 4.3 des Umweltberichtes). Diese Fläche ist noch nicht bekannt.

Sollten sich die Ausgleichsgrundstücke nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, ist deren dingliche Sicherung als beschränkt persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB zugunsten der Gemeinde Gebenbach ins Grundbuch einzutragen. Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Flächen zu den Ausgleichszwecken gesichert sein (§ 135a Abs.2 Satz 1 BauGB).

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Aufgrund der geplanten Erschließung über den geplanten Kreisverkehr im Kreuzungsbereich der B14 und B299 sind die Eingriffsermittlung und der Kompensationsbedarf zu überarbeiten.

Ebenfalls sollen geeignete externe Ausgleichsgrundstücke in das Verfahren eingebracht werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	8

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.
Gebenbach, den 18.03.2024

AUSZUG AUS DEM SITZUNGSPROTOKOLL

Sitzungstag: 14.03.2024

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Gremium: Gemeinderat

Die Sitzung war öffentlich/nicht öffentlich.

öffentlich

03 Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Gebenbach-West, 1. Erweiterung, mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

TOP 03 F Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Gebenbach-West, 1. Erweiterung, mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans
Stellungnahme des Landesfischereiverbands Bayern e.V. vom 17.12.2017

Sachvortrag:

Der Landesfischereiverband Bayern e.V. nimmt mit Schreiben vom 17.12.2017 wie folgt Stellung:

Der Landesfischereiverband Bayern hat zu diesem Projekt keine Einwendungen.

Begründung:

In den Dateien „... 1TOEB_Textliche Festsetzungen“ und „... 1TOEB_Begründung“ ist festgelegt:

- Schmutz- und Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.
- Unbelastetes Niederschlagswasser und das Oberflächenwasser aus der im N gelegenen, landwirtschaftlichen Fläche laufen in zwei korrespondierende RRBs und werden gedrosselt in den Kainsbach geleitet (Versickerung ist geologisch nicht möglich).
- In den Bauvorlagen müssen die Gewerbetreibenden bei Notwendigkeit eigene Rückhaltesysteme und Öl-/Fettabscheider sowie eine Nicht-Grundwassergefährdung vorweisen.
- Gewerbliches Schmutzwasser geht in die Kläranlage Gebenbach.

Noch ein Hinweis: In „4. Örtliche Vorschriften, 4.1. Baukörper- Dacheindeckung“ steht: „Metalldächer sind nur zugelassen, wenn sie ... dauerhaft beschichtet sind (Lack, Kunststoff).“ Diese Beschichtungen sind nicht wirklich dauerhaft, weil der UV-Anteil im Sonnenlicht langfristig die Alkyd- oder Epoxid-Matrix zerstört. → Die Beschichtung bröselt ab und dann gibt es Probleme mit der Einhaltung der TREN OG oder TRENGW, wenn darunter Kupfer- oder Zinkblech zum Vorschein kommt. Wenn Titanzink verwendet wird, braucht man keine Beschichtung und TREN OG und TRENGW werden, auch langfristig, eingehalten.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Der Hinweis ist in die Begründung aufzunehmen.

4. 11
17.03.24

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	8

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.
Gebenbach, den 18.03.2024



AUSZUG AUS DEM SITZUNGSPROTOKOLL

Sitzungstag: 14.03.2024

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Gremium: Gemeinderat

Die Sitzung war öffentlich/nicht öffentlich.

öffentlich

03 Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Gebenbach-West, 1. Erweiterung, mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

TOP 03 G Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Gebenbach-West, 1. Erweiterung, mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde, vom 19.12.2017

Sachvortrag:

Die Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde, nimmt mit Schreiben vom 19.12.2017 wie folgt Stellung:

Mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren ist beabsichtigt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines mittelständischen Gewerbebetriebs zu schaffen. Zu diesem Zweck soll das rechtskräftig im Flächennutzungsplan dargestellte und z.T. mit einem Bebauungsplan überplante Gewerbegebiet „Gebenbach West“ in westliche Richtung um ca. 9,4 ha erweitert werden. Hierfür soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden und parallel der Flächennutzungsplan geändert werden.

Die Regierung der Oberpfalz als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in Abstimmung mit dem Sachgebiet Städtebau zu dieser Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Kommunen den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung sind insbesondere die Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms (LEP) im Kapitel „Siedlungsstruktur“ relevant. Demnach

- soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (LEP 3.1 G),
- sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 G),

- sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z),
- soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden (LEP 3.3 G),
- sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z).

Das geplante Gewerbegebiet schließt an ein bereits rechtskräftiges und z.T. bebautes Gewerbegebiet an, so dass das Anbindegebot gem. LEP-Ziel 3.3 erfüllt ist. Es wird damit jedoch einer bandartigen Siedlungsstruktur und einer Zersiedelung der Landschaft Vorschub geleistet, so dass die Planung vor dem Hintergrund des LEP-Grundsatzes 3.3 kritisch gesehen wird.

Potenziale der Innenentwicklung gem. LEP-Ziel 3.2 liegen im Gemeindegebiet in den Bereichen der im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebietsausweisungen (Gewerbegebiet West und Gewerbegebiet am östlichen Ortsrand) in einem Umfang von ca. 15 ha vor. Diese sind vorrangig zu nutzen.

Wird an der beabsichtigten Planung festgehalten, ist darzulegen, weshalb die Potenzialflächen für das geplante Vorhaben nicht zur Verfügung stehen bzw. nicht genutzt werden. Im Hinblick auf eine nachhaltige und flächensparende Siedlungsentwicklung (vgl. LEP-Grundsatz 3.1) ist in diesem Fall zu prüfen, die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen, aber derzeit und in näherer Zukunft nicht umsetzbaren Gewerbegebietsflächen in einer Größenordnung der geplanten Neuausweisung zurückzunehmen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Aufgrund der Größe der geplanten Ausweisung und der zweiten Erweiterungsoption im Nordwesten kann aus gemeindlicher Sicht nicht von einer bandartigen Siedlungsstruktur ausgegangen werden. Zudem erfolgt die Erschließung des gesamten Gewerbegebietes über den geplanten Kreisverkehr im Kreuzungsbereich der B14 und B299.

Die im Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellten Gewerbegebietsausweisungen Gewerbegebiet West (in Richtung Norden) und Gewerbegebiet am östlichen Ortsrand befinden sich im Privateigentum. Zudem bevorzugen die Interessenten im Gewerbegebiet-West die Lage an der Bundesstraße 14. Das potentielle Gewerbegebiet am östlichen Ortsrand ist aufgrund der nahen Ortsrandlage und der beengten Erschließungssituation unvorteilhaft.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	8

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.
Gebenbach, den 18.03.2024

AUSZUG AUS DEM SITZUNGSPROTOKOLL

Sitzungstag: 14.03.2024

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Gremium: Gemeinderat

Die Sitzung war öffentlich/nicht öffentlich.

öffentlich

03 Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Gebenbach-West, 1. Erweiterung, mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

TOP 03 H Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Gebenbach-West, 1. Erweiterung, mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands Oberpfalz-Nord vom 14.12.2017

Sachvortrag:

Der Regionale Planungsverband Oberpfalz-Nord nimmt mit Schreiben vom 14.12.2017 wie folgt Stellung:

Folgende Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs.1 S.1 BayLplG:

Das Vorhaben kann zur Schaffung von Arbeitsplätzen und damit zur Verwirklichung der regionalplanerischen Festlegungen A II 2.1.2 und B IV 1.1, sowie der in Aufstellung befindlichen Grundsätze B IV 1.1 und B IV 1.3 des Regionalplans Oberpfalz-Nord beitragen.

Im Hinblick auf die Festlegungen zum Siedlungswesen (s. B II 1.1) wird das Vorhaben aufgrund der Lage außerhalb der Hauptsiedlungseinheit und rechtskräftig ausgewiesener Gewerbegebietsflächen jedoch kritisch gesehen.

Zudem befindet sich der Vorhabenbereich gem. der landwirtschaftlichen Standortkartierung (LSK) in einem Bereich mit günstigen Erzeugungsbedingungen. Die Land- und Forstwirtschaft soll gem. B III 1 des Regionalplans erhalten und gestärkt werden. Dies gilt insbesondere für Gebiete mit günstigen und durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen. Dort soll auf den Erhalt und die Verbesserung der natürlichen und strukturellen Voraussetzungen für eine intensive Bodennutzung hingewirkt werden. Gem. der Begründung zu B III 2.1 des Regionalplans fällt hierunter u.a. auch der Erhalt der Nutzfläche gegenüber konkurrierenden Nutzungen. Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust an landwirtschaftlich intensiv genutzter Fläche, die nicht direkt kompensiert werden kann. Der Stellungnahme der landwirtschaftlichen Fachstelle kommt deshalb besondere Bedeutung zu.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Aufgrund der Immissionsbelastung für die Hauptsiedlungseinheit Gebenbach ist die Lage außerhalb derer in Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet Gebenbach-West vorteilhaft.

Hinsichtlich des Verlusts von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen wird auf die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg (TOP 3 C) verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	8

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.
Gebenbach, den 18.03.2024



AUSZUG AUS DEM SITZUNGSPROTOKOLL

Sitzungstag: 14.03.2024

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Gremium: Gemeinderat

Die Sitzung war öffentlich/nicht öffentlich.

öffentlich

03 Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Gebenbach-West, 1. Erweiterung, mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

TOP 03 I Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Gebenbach-West, 1. Erweiterung, mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Stellungnahme des Landratsamtes Amberg-Weizsach, Gesundheitsamt, vom 29.12.2017

Sachvortrag:

Das Landratsamt Amberg-Weizsach, Gesundheitsamt, nimmt mit Schreiben vom 29.12.2017 wie folgt Stellung:

Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand und anhand der vorliegenden Unterlagen gegen den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Gebenbach West 1. Erweiterung“ bei Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Vorgaben und Bestimmungen keine Einwände.

Nachdem in den Unterlagen auf die Möglichkeit der Verwendung von Regenwasser im Haushalt für die Toilettenspülung und Waschmaschine hingewiesen wird, weisen wir darauf hin, dass für Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, und die im Haushalt zusätzlich zur Trinkwasserversorgungsanlage installiert sind, die entsprechenden Bestimmungen der aktuell gültigen Trinkwasserverordnung zu beachten sind.

Auflagen weiterer Dienststellen und Fachbehörden sowie Auflagen die sich im öffentlichen Interesse als notwendig erweisen sollten bleiben vorbehalten.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Der Hinweis ist in die Begründung einzuarbeiten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	8

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.
Gebenbach, den 18.03.2024

AUSZUG AUS DEM SITZUNGSPROTOKOLL

Sitzungstag: 14.03.2024

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Gremium: Gemeinderat

Die Sitzung war öffentlich/nicht öffentlich.

öffentlich

03 Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Gebenbach-West, 1. Erweiterung, mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

TOP 03 J Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Gebenbach-West, 1. Erweiterung, mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 02.01.2018

Sachvortrag:

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. nimmt mit Schreiben vom 02.01.2018 wie folgt Stellung:

1. Im Jahr 2000 hat die Gemeinde Gebenbach 17,43 ha als GE ausgewiesen. Nach der Ansiedlung von zwei Firmen stehen weit über 80 % der ausgewiesenen Fläche für weitere Betriebsansiedlungen zur Verfügung.
Durch die 4. Änderung des FNP sollen nun 9,41 ha Gewerbegebiet zusätzlich neu ausgewiesen werden.
Bei den Planungen der Gemeinde Gebenbach spielt das Thema Flächensparen offensichtlich keine Rolle. Die Vorschriften des § 1a Abs. 2 BauGB werden grob missachtet.

2. Bedarf

- a. In 17 Jahren haben sich gerade mal 2 Betriebe angesiedelt. Von einer hohen Nachfrage kann man daher sicher nicht sprechen.
- b. Text in der Begründung zur FNP-Änderung: Anlass ist die Anfrage eines mittelständischen Gewerbebetriebes (A 1.1)
Text in der Begründung zum BBP: es liegen konkrete Anfragen mittelständischer Betriebe für diesen Standort vor (3. S.3)
Mit solchen widersprüchlichen düftigen Angaben ist kein Bedarf zu begründen!

Ein begründeter überzeugender Nachweis für den Bedarf dieser neuen Flächen liegt nicht vor.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung

Nach dem RP Oberpfalz Nord wird die Gemeinde Gebenbach als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll eingestuft.

Das bedeutet aber nicht, dass mehr Gewerbegebiete ausgewiesen werden müssen. Der RP enthält auch das Ziel: „Eine leistungsfähige und umweltverträgliche Land- und Forstwirtschaft zu erhalten und weiter zu entwickeln“.

Dazu sollte von der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf eine verträglichere, ökologische Bewirtschaftung umgestellt werden; die Vielfalt in der Kulturlandschaft erhöht werden und die Förderung regionaler Produkte und Wirtschaftskreisläufe vorangebracht werden. Die Entwicklung des natürlichen Lebensraumes und der Ersatz verlorengegangener ökologischer Vielfalt würden sich nachhaltig positiv in der Gemeinde auswirken.

Der ländliche Raum ist ein starkes Stück Heimat. Er prägt ganz entscheidend das Bild Bayerns - mit einem Reichtum an Natur und Kultur, seiner landschaftlichen Vielfalt ... (Landesentwicklung Bayern, STMFLH). Die Gemeinde Gebenbach sollte sich bei der Planung an dieser Aussage orientieren.

Zur Förderung des ländlichen Raumes ist die Ausweisung neuer Gewerbegebiete nicht erforderlich.

4. Verhältnismäßigkeit

Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche in der Gemeinde Gebenbach:

Seit 2012 sinkt die Einwohnerzahl; 2016: **899**

Die SuV-Fläche gegen steigt kontinuierlich an:

2004 150 ha (8,3 %) - 2114 157 ha (8,7%) + 9,41 ha Planung > 2017 166,4 ha (9,2 %)

26,84 ha Gewerbeflächen in der vorbereitenden Bauleitplanung entsprachen nicht den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde Gebenbach. Die überdurchschnittliche Zunahme der geplanten Gewerbeflächen ist nicht gerechtfertigt.

5. In der Begründung zur FNP-Änderung (1.3) ist ausgeführt: Ein verträgliches Einfügen der gewerblichen Bebauung in den bestehenden Siedlungszusammenhang bzw. in die Landschaft soll im Rahmen des BBP-Verfahrens durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

Diese Erwartung wird sich nicht erfüllen! Dieses GE auf dem Acker fügt sich nirgends ein. Die Flächen liegen isoliert in der Landschaft, Eingrünungsmaßnahmen können Großanlagen nicht verdecken (außerdem werden sie oft nur unzureichend umgesetzt, s. bestehendes Gewerbegebiet).

Durch die geplante Erweiterung um über 9 ha wird die Tendenz zur Zersiedelung der Landschaft weiter verstärkt.

6. Auf der Karte mit der Änderung des FNP fehlt die Darstellung des RRB auf der Fl.Nr. 4699 als GE.

7. Zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen liegen widersprüchliche Festsetzungen vor: BBP Umweltbericht (4.3): Ausgleichsmaßnahmen sind zeitgleich mit der Erschließung des Baugebietes zu verwirklichen

BBP Begründung (7.): Für die erforderlichen Ausgleichsflächen werden derzeit noch verschiedene Möglichkeiten geprüft. Eine verbindliche Festsetzung erfolgt im 2. Verfahrensschritt

Die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ist noch nicht gesichert!

8. BBP, Begründung (3.): der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 94.100 m².

Wenn die Gemeinde Gebenbach einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen will, dann müssen dafür die Voraussetzungen nach § 12 BauGB erfüllt sein. Regelungen dazu (Vorhaben, Erschließungsmaßnahmen, Durchführung und Kosten) sind den Unterlagen nicht zu entnehmen.

Die geplante 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Gewerbegebiet Gebenbach West, 1. Erweiterung, wird abgelehnt.

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Gebenbach West wird damit ebenfalls abgelehnt.

Beschluss:

Der Gemeinderat weist die Stellungnahme zurück und begründet wie folgt:

1. Im Jahr 2000 wurden 17,43 ha im Flächennutzungs- und Landschaftsplan festgestellt. Er stellt lediglich die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dar.
Die tatsächliche Ausweisung durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Gebenbach-West“ im Jahr 2001 betrug 9,5 ha. Daraus ergibt sich eine Ausweisung für die letzten 23 Jahre in Höhe von 0,41 ha/Jahr.
Durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Gebenbach-West – 1. Erweiterung“ werden nun zusätzlich 9,41 ha ausgewiesen.
2. Die Widersprüche zum Bedarf in den Begründungen zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan und Bebauungs- und Grünordnungsplan sind zu korrigieren.
3. Betriebsansiedlungen und die damit einhergehende Versiegelung fanden aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit der Flächen bisher nicht statt. Die Erschließungsanlage konnten ebenfalls nicht fertiggestellt werden. Dadurch konnten bisherige Anfragen nicht bedient werden.
4. Aufgrund der überörtlichen Planung des Staatlichen Bauamtes Amberg-Weizsach zur Errichtung eines Kreisverkehrs im Knotenpunkt der Bundesstraßen B14 und B299 bietet sich eine einmalige Möglichkeit, die Erschließungssituation nachhaltig zu verbessern und verkehrsrechtlich sicherer zu gestalten. Diese Änderung ist in die Planung einzuarbeiten.
5. Durch das bereits bestehende Gewerbegebiet Gebenbach-West und die immissionsrechtliche Situation an Ortsrändern kann von keiner Zersiedelung die Rede sein.
6. Nach unserer Auffassung stellt das Regenrückhaltebecken (RRB) keine Gewerbeflächen im Sinne der Baunutzungsverordnung dar.
7. Die notwendigen Ausgleichsflächen sind in die Verfahrensunterlagen einzuarbeiten.
8. Es handelt sich bei der Planung um keinen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	8

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.
Gebenbach, den 18.03.2024



AUSZUG AUS DEM SITZUNGSPROTOKOLL

Sitzungstag: 14.03.2024

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Gremium: Gemeinderat

Die Sitzung war öffentlich/nicht öffentlich.

öffentlich

03 Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Gebenbach-West, 1. Erweiterung, mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

TOP 03 K Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Gebenbach-West, 1. Erweiterung, mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weiden vom 05.01.2018

Sachvortrag:

Das Wasserwirtschaftsamt Weiden nimmt mit Schreiben vom 05.01.2018 wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Gebenbach plant die erste Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Gebenbach-West“ („Gewerbegebiet Gebenbach-West 1. Erweiterung“). Im Westen grenzt das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 61.400 m² 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. Nördlich der Bundesstraße B 14, zwischen dem Kainsbach und östlich der Bundesstraße 299 soll zudem eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken ausgewiesen werden.

Parallel dazu soll der Flächennutzungsplan mit einem Flächenumfang von ca. 94.100 m² für diese 1. Erweiterung und eine später geplante 2. Erweiterung geändert werden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die geplante 1. Erweiterung des Gewerbegebietes Gebenbach-West mit parallel dazu vorgesehener Flächennutzungsplanänderung keine grundsätzlichen Einwendungen wenn nachfolgende Anmerkungen berücksichtigt werden:

Regenrückhaltebecken

Die vorgesehene Fläche für das Regenrückhaltebecken befindet sich im Talraum des Kainsbachs, einem Gewässer dritter Ordnung und tangiert damit das faktische Überschwemmungsgebiet. Bei einem HQ 100 ist mit einem Abfluss von ca. 8 m³/s zu rechnen. Nach § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Wenn der Standort für das Regenrückhaltebecken beibehalten werden soll, sind die hierzu erforderlichen hydraulischen

Berechnungen, Nachweise und Planungen für Ausgleichsmaßnahmen vorab für das weitere Bauleitplanverfahren aufzuzeigen. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung

Graben auf Flurnummer 4711 Gemarkung Gebenbach

Zwischen der Planungsfläche für die 1. Erweiterung und der künftig geplanten 2. Erweiterung des Gewerbegebietes verläuft von West nach Ost auf einer Länge von ca. 270 m ein offener Graben der an der östlichen Grenze des geplanten Geltungsbereichs in eine Verrohrung mündet. Der Graben dient nach unseren Unterlagen der Vorflut für bestehende Dränagen. Bei Extremabflüssen kann es zu Beeinträchtigungen der Planungsfläche kommen.

Bodenschutz

Eine wesentliche Voraussetzung für einen erfolgreichen Bodenschutz und die Sicherung bzw. Wiederherstellung von Bodenfunktionen im Rahmen einer Baumaßnahme ist der baubegleitende Bodenschutz. Durch Aufstellung eines Bodenmanagementkonzepts im Vorfeld der Maßnahme (Planung) und eine qualifizierte bodenkundliche Baubegleitung während der Bauphase kann dieser sichergestellt werden. Wir bitten, diesen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Die hydraulischen Berechnungen, Nachweise und Planungen für Ausgleichsmaßnahmen aufgrund des Standortes des Regenrückhaltebeckens sind erstellen zu lassen.

Der Graben auf Fl.Nr. 4711, Gemarkung Gebenbach, bleibt durch das aktuelle Bauleitplanverfahren unberührt und wäre erst im Fall einer 2. Erweiterung in die Planung einzubeziehen.

Die Anmerkungen zum Bodenschutz sind in die Hinweise einzuarbeiten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	8

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Gebenbach, den 18.03.2024

AUSZUG AUS DEM SITZUNGSPROTOKOLL

Sitzungstag: 14.03.2024

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Gremium: Gemeinderat

Die Sitzung war öffentlich/nicht öffentlich.

öffentlich

03 Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Gebenbach-West, 1. Erweiterung, mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

TOP 03 L Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Gebenbach-West, 1. Erweiterung, mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Stellungnahme des Landratsamtes Amberg-Weizsach, Immissionsschutz, vom 11.01.2018

Sachvortrag:

Das Landratsamt Amberg-Weizsach, Immissionsschutz, nimmt mit Schreiben vom 11.01.2018 wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Gebenbach plant die 1. Erweiterung des Gewerbegebietes Gebenbach-West. Die geplante Erweiterung soll das bestehende Gewerbegebiet West nach Westen weiterführen. Aufgrund der nun entstehenden Größe, sind bezüglich des östlich gelegenen allgemeinen Wohngebietes Lärmimmissionen zu erwarten, die durch Ansiedlung möglicherweise lärmintensiver Gewerbebetriebe entstehen können. Aus der Sicht des Immissionsschutzes ist es nun erforderlich, unter Einbeziehung des bereits bestehenden Gewerbegebietes durch ein nach § 29 b BImSchG zugelassenen Messstelle eine Schallpegelkontingentierung vornehmen zu lassen. Die darin ermittelten Werte sind in den Bebauungsplan einzuarbeiten und in die Festsetzungen zum Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Ansonsten bestehen gegen die Erweiterung des Gewerbegebietes grundsätzlich keine Bedenken.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Ein Immissionsgutachten zur Schallpegelkontingentierung ist zu beauftragen. Die geplante Erschließung über den Kreisverkehr im Kreuzungsbereich der B14 und B299 ist entsprechend zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	8

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.
Gebenbach, den 18.03.2024

AUSZUG AUS DEM SITZUNGSPROTOKOLL

Sitzungstag: 14.03.2024

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Gremium: Gemeinderat

Die Sitzung war öffentlich/nicht öffentlich.

öffentlich

03 Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Gebenbach-West, 1. Erweiterung, mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

TOP 03 M Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Gebenbach-West, 1. Erweiterung, mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans
Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Gebenbach-West, 1. Erweiterung, unter Einbeziehung der o.g. Stellungnahmen und Beschlüsse. Zudem ist die Erschließungssituation durch den geplanten Kreisverkehr im Kreuzungsbereich der Bundesstraßen B14 und B299 in die Unterlagen einzuarbeiten. Grundlage sind die überarbeiteten Planunterlagen, Stand 14.03.2024, der Büros Seuss Ingenieure GmbH, Amberg, und Neidl + Neidl mbB, Sulzbach-Rosenberg (Rechtsnachfolger vom Büro Manfred Neidl, Sulzbach-Rosenberg).

Die Entwürfe der Bauleitpläne samt Begründung und Umweltbericht sind einmonatig öffentlich auszulegen. Zeitgleich ist die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	8

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.
Gebenbach, den 18.03.2024

AUSZUG AUS DEM SITZUNGSPROTOKOLL

Sitzungstag: 18.04.2024

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Gremium: Gemeinderat

Die Sitzung war öffentlich/nicht öffentlich.

öffentlich

- TOP 02 Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Gebenbach-West, 1. Erweiterung, mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans**
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Sachvortrag:

In der Sitzung am 14.11.2019 wurde die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet-West beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung fand nach Bekanntmachung am 28.02.2024 in der Zeit vom 16.03.2024 bis zum 17.04.2024 statt. Dafür wurden die Verfahrensunterlagen auf der gemeindlichen Homepage veröffentlicht. Es ist eine Stellungnahmen eingegangen:

Herr Wolfgang Wittich, Irlstr. 1, 92274 Gebenbach, nimmt mit Schreiben vom 17.04.2024 wie folgt Stellung:

Gegen die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets Gebenbach West lege ich Einspruch ein und möchte folgende Einwendungen anbringen.

Voranstellen möchte ich ein paar Äußerungen des Bauernverbands (BBV)-Präsidenten Günther Feißner:

„Der Flächenverbrauch ist ein massives Problem.“ Nach ihm müsse die Landwirtschaft vier Funktionen erfüllen:

die Ernährung sicherstellen,

regenerative Energieerzeugung,

die Herstellung biologisch abbaubarer Produkte,

sowie den Schutz von Boden, Wasser, Artenvielfalt und Klima.

Damit das gelingen könne, müsse der Flächenverbrauch gestoppt werden.

(zitiert: nach Bericht der Süddeutschen Zeitung vom 15. April 2024, Umweltpolitik: Flächenfraß weiter auf hohem Niveau)

Nachdem die Marktgemeinde Hahnbach südlich angrenzend zum geplanten Gewerbegebiet Gebenbach-West auch eine Gewerbefläche entstehen lassen will, sollen gesamt etwa 20 ha Gewerbegebiet auf bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzter Fläche entstehen.

Wenn ich das richtig sehe, stützt sich das Gutachten für die Gemeinde Gebenbach auf ein Gutachtendatum vom September 2017.

Dass beide Gebiete (Gebenbach/Hahnbach) aus Natur- und Umweltschutzgründen gemeinsam begutachtet werden müssen, versteht sich meines Erachtens von selbst. In beiden Gebieten kommen neuere Entwicklungen im Bereich Fauna (Rotmilan, Schwarzstorch, Feldlerche...) und Flora hinzu, die von Fachverbänden (z.B. Bund Naturschutz, LBV ...) begutachtet werden sollten.

Weiter sind Belange des Umweltschutzes nicht mehr aktuell. Besonders möchte ich darauf hinweisen, dass sich in Bezug zum Lärmschutz zur westlichen Wohnbebauung Gebenbachs einiges zum Negativen entwickelt hat. Die natürliche Lärmschutzbarriere des Waldes westlich Gebenbachs ist nicht mehr intakt. Durch Windbruch, Krankheitsbefall der Bäume... ist er sehr ausgedünnt worden.

Nachdem Gebenbachs Bevölkerung wächst, ist davon auszugehen, dass die Kläranlage Gebenbach langsam an ihre Belastungsgrenze stößt. Der Anschluss des Gewerbegebiets ist daher möglicherweise nicht möglich.

Ein weiterer Punkt, der in den bisherigen Planungen nie aufgetaucht ist, sind Fragen zu Denkmalschutz und Bodendenkmäler. Ich gehe davon aus, dass sich in den betreffenden Arealen möglicherweise Reste der jahrtausende alten Handelswege (Via Carolina, goldene Straße, und vermutlich bis in die Bronzezeit zurück) die vom Schwarzen Meer(?) bis zum Atlantik(?) verliefen, finden.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Planungsabsichten und der -umfang des Marktes Hahnbach gesondert zu betrachten sind.

Die Erweiterungsabsichten wurden im Jahr 2017 begonnen und aufgrund der Absicht zur Errichtung eines Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich der Bundesstraßen B14 und 299, welche nachrichtlich in den Entwurf eingearbeitet werden, sowie Grunderwerbsverhandlungen unterbrochen.

Auf die Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde (TOP 03 E), des Immissionsschutzes (TOP 03 L) und des Wasserwirtschaftsamtes (TOP 03 K), behandelt in der Sitzung am 14.03.2024, wird hingewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	9

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.
Gebenbach, den 25.04.2024

AUSZUG AUS DEM SITZUNGSPROTOKOLL

Sitzungstag: 18.04.2024

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Gremium: Gemeinderat

Die Sitzung war öffentlich/nicht öffentlich.

öffentlich

02 Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Gebenbach-West, 1. Erweiterung, mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

TOP 02 A Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Gebenbach-West, 1. Erweiterung, mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Aktualisierung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses vom 14.03.2024

Beschluss:

Der Gemeinderat aktualisiert den Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 14.03.2024 über den Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Gebenbach-West, 1. Erweiterung, unter Einbeziehung der o.g. Stellungnahme und des Beschlusses. Zudem ist die Erschließungssituation durch den geplanten Kreisverkehr im Kreuzungsbereich der Bundesstraßen B14 und B299 in die Unterlagen einzuarbeiten. Grundlage sind die überarbeiteten Planunterlagen, Stand 18.04.2024, der Büros Seuss Ingenieure GmbH, Amberg, und Neidl+Neidl mbB, Sulzbach-Rosenberg (Rechtsnachfolger vom Büro Manfred Neidl, Sulzbach-Rosenberg).

Die Entwürfe der Bauleitpläne samt Begründung und Umweltbericht sind einmonatig öffentlich auszulegen. Zeitgleich ist die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	9

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.
Gebenbach, den 25.04.2024