

Gemeinde Gebenbach

Landkreis Amberg-Weizsach

Hauptstraße 6

92274 Gebenbach

Vertreten durch

Peter Dotzler, Erster Bürgermeister

09622 71270

www.gebenbach.de

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Gewerbegebiet Gebenbach West, 1. Erweiterung“

Begründung (Teil D)

Entwurf vom 18.09.2025

Planverfasser Bebauungsplan:



Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH

Werner-von-Siemens-Str. 34 | 92224 Amberg

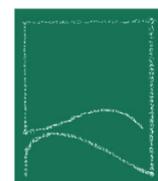
Telefon +49 9621 7731-0

amberg@lindschulte.de | www.lindschulte.de

Planverfasser Grünordnung:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Partnerschaft mbB

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
GRÜNORDNUNGSPLANUNG
BAULEITPLANUNG



NEIDL + NEIDL LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

UND STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB

Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

09661 / 10470, info@neidl.de

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A Planzeichnung	3
B Begründung mit Umweltbericht	3
1 Präambel	3
2 Rechtliche Grundlagen	3
3 Lage der Kommune	4
4 Das Plangebiet.....	5
4.1 Lage und Grenzen.....	5
4.2 Topografie und Grundwasserverhältnisse	6
4.3 Nutzung und umliegende Nutzung.....	6
4.4 Anbindung	6
5 Beschreibung der Planänderung.....	7
5.1 Anlass.....	7
5.2 Ziele und Zwecke.....	7
5.3 Darstellung der Maßnahmen	7
5.4 Wesentliche Grundzüge	8
5.5 Begründung der Festsetzungen.....	8
6 Flächenbilanz	11
7 Planungsrechtliche Grundlagen	12
7.1 Baugesetzbuch	12
7.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern	12
7.3 Regionalplan	13
8 Denkmalschutz und Bodendenkmäler	14
9 Schutzgebiete.....	14
10 Flächennutzungsplan.....	15
11 Grünordnung und naturschutzfachliche Belange.....	16
12 Umweltbericht.....	16

A PLANZEICHNUNG

Siehe Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M = 1: 1.000, Stand: 18.09.2025.

B BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

1 Präambel

Die Gemeinde Gebenbach hat in seiner Sitzung am 14.11.2017 die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Gebenbach-West, 1. Erweiterung“ beschlossen. Diese erfolgt im Regelverfahren.

Diese Begründung gibt einen Überblick über die Gründe, Grundzüge und Ziele der Planung. Sie dient auch der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

2 Rechtliche Grundlagen

Die Grundlagen für die Planung sind insbesondere:

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Straßenverkehrs-Ordnung (StVO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG)
- Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (06)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Gebenbach (FNP)
- Ortsrecht der Gemeinde Gebenbach

in den zum Zeitpunkt der Beschlussfassung neuesten, rechtsverbindlichen Fassungen.

Diese und alle weiteren Vorschriften, sowie sonstige nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke (z. B. DIN-Vorschriften) können in der Verwaltung der Gemeinde Gebenbach eingesehen werden.

3 Lage der Kommune

Die Gemeinde Gebenbach liegt ca. 10 km nördlich von Amberg im Landkreis Amberg-Regenburg, Regierungsbezirk Oberpfalz. Die Gemeinde hat eine Fläche von 18,13 km² und 862 Einwohner (Stand 31.12.2023).

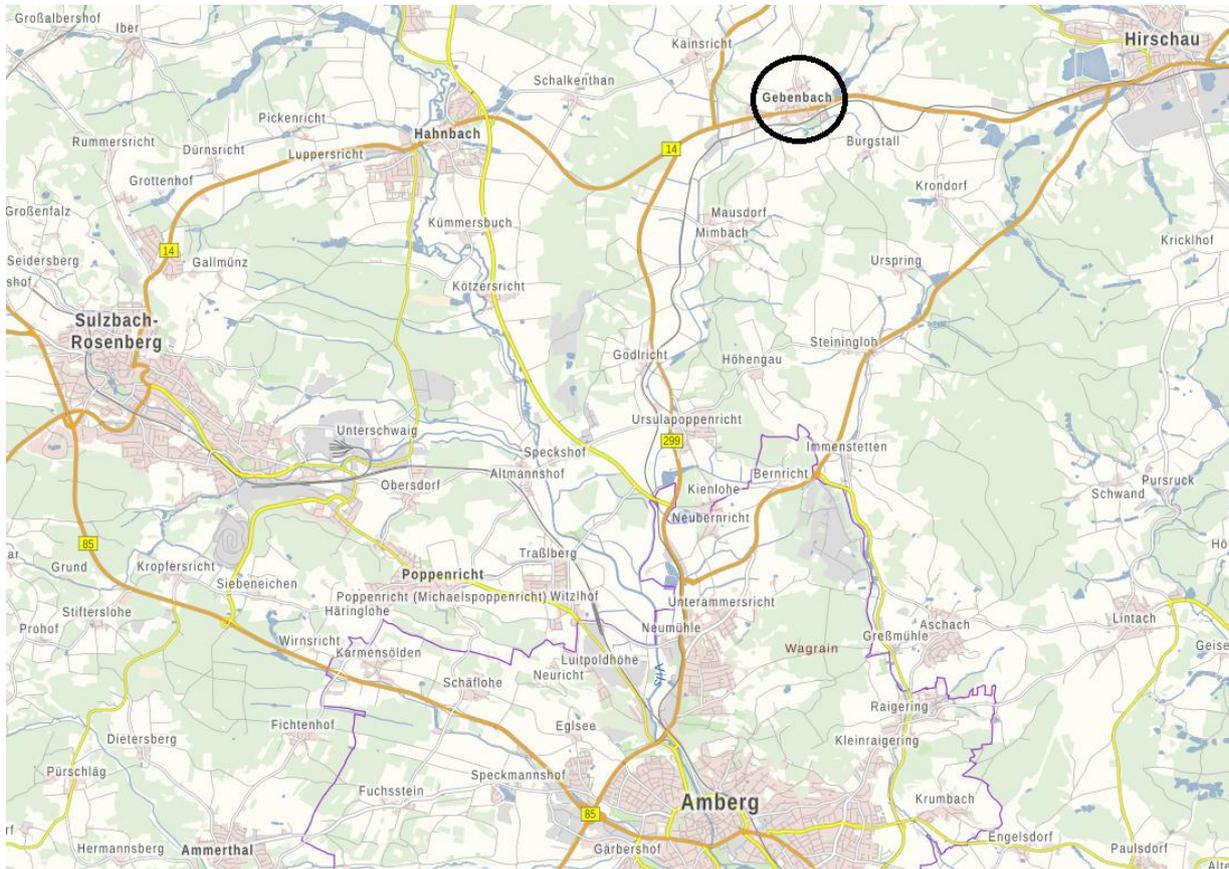


Abbildung 1: Lage der Gemeinde

Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2024)

Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

4 Das Plangebiet

4.1 Lage und Grenzen

Der Änderungsbereich liegt an der südwestlichen Grenze der Gemeinde Gebenbach, nördlich der Bundesstraße B 14 und östlich der Bundesstraße B 299.

Im Osten grenzt das Gewerbegebiet „Gebenbach West“ an, im Süden die B 14, im Westen Waldflächen und im Norden landwirtschaftliche Flächen.

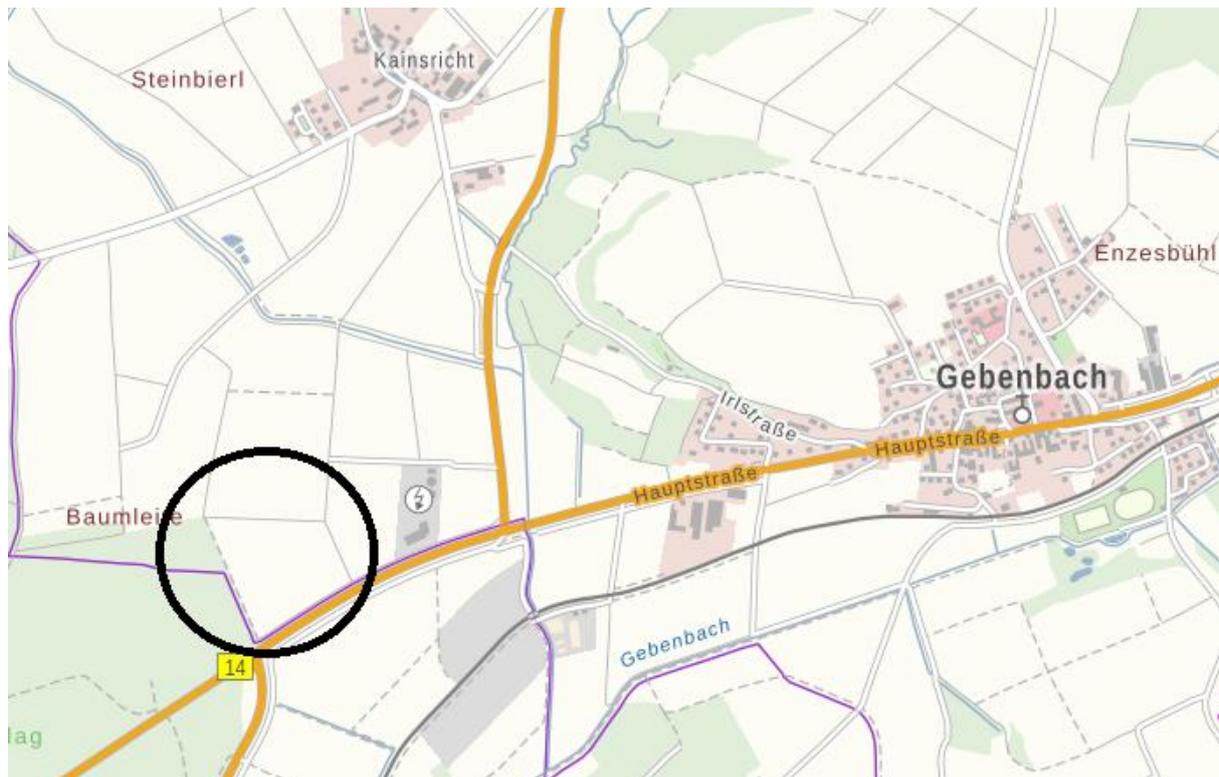


Abbildung 2: Lage des Plangebietes

Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2024)

Datenquelle: Geportal Bayern www.geportal.bayern.de

4.2 Topografie und Grundwasserverhältnisse

Die Höhe des Plangebietes liegt in einem Bereich zwischen ca. 425 m und 450 m ü. NN und fällt von Nordwest nach Südost ab. Zum Grundwasserstand sind keine genaueren Kenntnisse vorhanden.



Abbildung 3: Topographische Karte

Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2024)

Datenquelle: Geportal Bayern www.geportal.bayern.de

4.3 Nutzung und umliegende Nutzung

Die Flächen werden im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und im Parallelverfahren mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans in Gewerbeflächen umgewidmet. Im Osten grenzt das Gewerbegebiet „Gebenbach West“ an, im Norden landwirtschaftliche Nutzflächen, im Westen grenzt ein Waldgebiet an, das im Wesentlichen aus Kiefern besteht und im Süden die Bundesstraße B 14.

4.4 Anbindung

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig am Knotenpunkt der Bundesstraßen B 299 und B 14. Die Anschlussstelle Amberg-West an der A6 liegt ca. 20 km südlich, die Anschlussstelle Wernberg-Köblitz an der A 93 liegt 22 km östlich.

Die Haupteinschließung des Gewerbegebiets erfolgt über den geplanten Kreisverkehr an der B 14 an der Südwest-Spitze des Plangebietes. Eine Zu- und Abfahrt ist auch über das bereits bestehende Gewerbegebiet möglich.

5 Beschreibung der Planänderung

5.1 Anlass

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.11.2017 die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Gebenbach-West, 1. Erweiterung“ beschlossen.

5.2 Ziele und Zwecke

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um Gewerbeansiedlungen in der Gemeinde Gebenbach und Erweiterungen ortsansässiger Betriebe zu ermöglichen.

5.3 Darstellung der Maßnahmen



Abbildung 4: Auszug aus Planzeichnung (Teil A)

Zur besseren Übersicht ist in der Planzeichnung (Teil A) das östlich an das Plangebiet angrenzende Gewerbegebiet „Gebenbach West“ dargestellt.

5.4 Wesentliche Grundzüge

Art der baulichen Nutzung	GE (nach § 8 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl: max. 0,8 Zahl der Vollgeschosse: nicht festgesetzt Wandhöhe: max. 10,0 m (nach Art. 6 BayBO) Alle Dachformen bis max. 35° Neigung zulässig
Bauweise	abweichende Bauweise (a) (nach § 22 BauNVO)
Überbaubare Grundstücksflächen	Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A)

5.5 Begründung der Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden auf Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude beschränkt. Diese Nutzungsauswahl deckt die Anforderungen der ansiedlungsinteressierten Betriebe vollständig ab und entspricht bereits für den überwiegenden Teil der Baufläche dem vorgesehenen Nutzungskonzept.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Gebenbach hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen (Verkehr und Gewerbe) im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 30.07.2025, Auftrags-Nr. 9160.1/2025-AS, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm:

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden in der für Büronutzungen relevanten Tagzeit die zulässigen GE-Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005:2023-07 im Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der Baugrenzen unterschritten. Somit sind im Bebauungsplan keine Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

Gewerbelärm durch das Plangebiet:

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 30.02.2025 mit der Auftrags-Nr. 9160.1/2025-AS angefertigt, um für das Gewerbegebietsareal die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Gewerbelärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse wurden in Gestalt von Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten nach der DIN 45691:2006-12 in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Bei Geräuschkontingentierungen ist v.a. das Urteil 4 BN 45.18 des BVerwG vom 07.03.2019 zu beachten, d.h.: Ausweisung einer unkontingentierten GE-Fläche bzw. einer „60/60-GE-Fläche“ in Anlehnung an die DIN 18005.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes „Gewerbegebiet West, 1. Erweiterung“ ist die Realisierung einer zur Tag- und Nachtzeit uneingeschränkten Kontingentfläche bzw. einer Fläche mit 60 dB(A) je m² Tag/Nacht wegen der bestehenden gewerblichen Vorbelastung und der benachbarten Wohnbebauungen nicht möglich. Jedoch kann für die Teilfläche TF GE 4 ein Emissionskontingent (LEK) von 62/52 dB(A) je m² (Tag/Nacht) festgesetzt werden. Für die Kontingentierung wird daher auf den Beschluss des BayVGH 2 N21.184 vom 29.03.2022 verwiesen, wonach Folgendes gilt: „Emissionskontingente, die (..) nachts 52 dB(A) betragen, dürften vor dem Hintergrund, dass auch ein an sich zu lauter Betrieb bei entsprechenden aktiven Schallschutzmaßnahmen und gegebenenfalls unter Beachtung gewisser

organisatorischer Maßnahmen diese einhalten kann (vgl. Vietmeier, BauR 2018, 766), grundsätzlich keinen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb ausschließen."

Der Gliederung des Gebietes liegt folgende städtebauliche Konzeption zugrunde: Die Kommune möchte mit der vorliegenden Planung in Richtung der schutzbedürftigen Nutzungen im Osten des Plangebiets Ansiedlungen mit geringerem Flächenanspruch und in aller Regel weniger kritischem Emissionsverhalten realisieren, während großflächige und immissionsschutzrechtlich vermehrt kritischere Nutzungen im südwestlichen Bereich vorgesehen sind.

Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten grundsätzlich bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Insbesondere sollten die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch eine optimierte Anordnung der Baukörper, der technischen Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen im Freien genutzt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch Gebäude und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

Gewerbelärm durch benachbarte Bebauungspläne:

In Bezug zum einwirkenden Gewerbelärm sind in der für Büronutzungen relevanten Tagzeit keine Festsetzungen zu treffen, da die zulässigen Werte von 65 dB(A) unterschritten werden.

Bei der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und der Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 werden die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach §17 BauNVO übernommen.

Ein Höchstmaß für Vollgeschosse festzusetzen ist nicht notwendig, da eine GFZ festgesetzt ist.

Die Festsetzung der maximalen Wandhöhe auf 10 m ermöglicht eine wirtschaftlich und funktional sinnvolle Bebauung. Ein höherer Wert ist weder notwendig noch städtebaulich begründet. Zu exakten Definition des unteren Bezugspunktes der Wandhöhe nach BayBO wird die Oberkante der Erschließungsstraße an der Grundstückszufahrt als Geländeoberfläche festgelegt.

Um Firmen mit großen Betriebsgebäuden die Ansiedlung zu ermöglichen, wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Die Festlegung der Bauverbotszonen ist bei der 20m-Anbauverbotszone durch den §9 des Bundesfernstraßengesetzes begründet und die 30m-Baumfallschutzzone durch die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg vom 08.12.2017.

Die 40 m tiefe Baubeschränkungszone ist durch den § 9 Abs. 2 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) begründet.

Die Festsetzung der Sichtflächen an den Grundstücksausfahrten entspricht den Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h.

Mit der Zulassung aller Dachformen und der Zulassung von Dachaufbauten soll eine zeitgemäße und vielfältige Architektur ermöglicht werden. Die Dachform hat keinen wesentlichen Einfluss auf die städtebauliche Ordnung oder das Ortsbild. Die Gestaltungsfreiheit trägt zudem den sich wandelnden architektonischen und energetischen Anforderungen Rechnung (z.B. Nutzung für PV-Anlagen, Gründächer). Die maximale Dachneigung von 35° wurde gewählt, um übermäßig steile Dachformen zu vermeiden. Gleichzeitig ermöglicht die Festlegung hinreichende gestalterische Freiheit, auch im Hinblick auf die Nutzung von Dachflächen für Solarenergie oder Dachbegrünung.

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien und im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung werden technische Anlagen zur Energiegewinnung (Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen) festgesetzt. Dies leistet einen Beitrag zur dezentralen Energieversorgung und zur Erhöhung der Energieautarkie und somit Umsetzung energie- und klimapolitischer Ziele auf lokaler Ebene.

Die Festsetzung der Farbgebung der Dacheindeckung dient der gestalterischen Einheitlichkeit und der Einfügung des neuen Baugebiets in das bestehende Orts- bzw. Landschaftsbild. Die vorhandene Bebauung ist überwiegend durch gedeckte Farben bei der Dacheindeckung geprägt, insbesondere Rot-, Braun- und Grautöne. Auffällige oder reflektierende Farben würden das harmonische Gesamtbild stören. Dass spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien nicht zulässig sind, ist dem Gebot der Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO geschuldet. Mit der Zulassung eines Farbspektrums von Rot bis Grau besteht dennoch eine ausreichende gestalterische Vielfalt innerhalb eines definierten Rahmens.

Bei den Metalldächern wird festgelegt, dass nur Titanzink zulässig ist, da dieses keine Beschichtung braucht. Andere Metalldächer und auch solche mit dauerhafter Beschichtung sind unzulässig, da Sonnenlicht die Beschichtung im Laufe der Jahre schädigen bzw. abbauen kann, insbesondere durch die UV-Strahlung. Unbeschichtete Metallflächen können durch Regenwasser Stoffe auswaschen, die in das Grundwasser, die Kanalisation oder offene Gewässer gelangen. Insbesondere bei größeren Dachflächen besteht ein Risiko relevanter Schadstoffeinträge. Mit dieser Festsetzung werden umweltfreundlichere und langlebigere Materialien verwendet.

Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, um die notwendige Erschließung und die verkehrliche Funktionsfähigkeit des Plangebiets sicherzustellen. Ziel ist es, den ruhenden Verkehr geordnet auf den Baugrundstücken unterzubringen und eine übermäßige Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraums zu vermeiden. Die Anordnung innerhalb der Grundstücke unterstützt zudem eine klare städtebauliche Gliederung und verhindert gestalterische und funktionale Störungen des Straßenbilds.

Extensive Dachbegrünungen sind flachgründige Begrünungen von Dachflächen mit geringer Substratdicke (i. d. R. 6–15 cm), geringem Pflegeaufwand und angepasstem Pflanzenbewuchs (z. B. Sedum, Moose, Kräuter). Sie tragen zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur ökologischen Aufwertung versiegelter Flächen bei. Deshalb wird diese für Garagendächer festgesetzt.

Die Abstandsflächen sind durch die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der BayBO begründet.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets. Sie dient der geordneten Führung des motorisierten und nicht motorisierten Verkehrs und gewährleistet den Anschluss der Baugrundstücke an das übergeordnete Verkehrsnetz.

Bei der Geländegestaltung werden zur Wahrung des natürlichen Geländeverlaufs und zur Sicherstellung einer städtebaulich verträglichen Einfügung der baulichen Anlagen in das Gelände größere Geländeänderungen ausgeschlossen. Die Festsetzung dient insbesondere dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Nachbargrundstücke infolge von Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen. Geringfügige Anpassungen bleiben zulässig, um technische Anforderungen (z. B. Entwässerung, Gründung) zu berücksichtigen, ohne das Gelände wesentlich zu verändern.

Die Begrenzung der Bodenversiegelung ermöglicht die natürliche Versickerung und unterstützt somit kommunale Strategien zur Klimaanpassung.

Schottergärten und Kiesflächen sind ökologisch weitgehend wertlos mit negativen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Böden. Sie sind deshalb nicht zulässig.

Die Festsetzungen der Einfriedungen dienen der einheitlichen Gestaltung und dem Schutz kleiner Tiere.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen einem einheitlichen und ortsbildverträglichen Erscheinungsbild und sollen eine optische Überfrachtung vermieden. Durch die Begrenzung wird auch die Verkehrssicherheit (z. B. durch Vermeidung ablenkender Lichtreize im Straßenraum) berücksichtigt.

Die textlichen Festsetzungen für den Schallimmissionsschutz dienen dem Schutz der benachbarten Gebiete.

Im Plangebiet ist aufgrund der naturräumlichen Lage und vorhandener Habitatstrukturen (z. B. Hecken) mit dem Vorkommen kollisionsgefährdeter Vogelarten zu rechnen. Um dem damit verbundenen Risiko von Vogelschlag insbesondere an großflächigen oder spiegelnden Glasflächen entgegenzuwirken, wurden entsprechende Festsetzungen getroffen. Diese dienen dem Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG sowie dem Gebot der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Ziel ist es, Vogelverluste zu minimieren und gleichzeitig eine Vereinbarkeit mit moderner Architektur (z. B. Glasfassaden) sicherzustellen.

Der Grünordnungsplan setzt als Ergänzung zum Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB Nr. 14-16, 20, 22, 25 sowie § 178 die Nutzung der Grünflächen, ihre Behandlung und verbindliche Anpflanzung in privaten und öffentlichen Bereichen fest.

6 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke:

Flurnummer	Gemarkung	Fläche (m ²)	Information
4702	Gebenbach	990	Teilfläche des Flurstücks
4708	Gebenbach	38.458	
4709	Gebenbach	17.679	
4710	Gebenbach	1.080	Teilfläche des Flurstücks
4731	Gebenbach	825	Teilfläche des Flurstücks
4744	Gebenbach	2.333	Teilfläche des Flurstücks
		Gesamt 61.365	

Widmung	Flächen (m ²)	Flächen (%)
Bauflächen	49.030	80,5
Öffentliche Verkehrsflächen	4.840	7,9
Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung	842	1,4
Öffentliche Grünflächen (mit Streuobstwiese)	6.185	10,1
Fläche für Trafostation	35	0,1
Summen	60.932	100

Die seit dem Aufstellungsbeschluss erfolgte Planung des Kreisels bewirkt die Differenz zwischen den beiden Summen, da der Kiesel einige Quadratmeter des Flurstücks 4709 in Anspruch nimmt.

Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe erhalten und verbessert werden.

Das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB ist erfüllt.

7.3 Regionalplan

Die Gemeinde Gebenbach ist der Region Oberpfalz-Nord (6) zugeordnet. In der Raumstrukturkarte (Stand: 01.06.2022) ist der Bereich als allgemein ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt. Die nächstgelegenen Grundzentren sind Hahnbach, ca. 6 km entfernt, und Hirschau, ca. 5 km entfernt. Zum Mittelzentrum Sulzbach-Rosenberg und zum Oberzentrum Amberg sind es jeweils ca. 10 km.

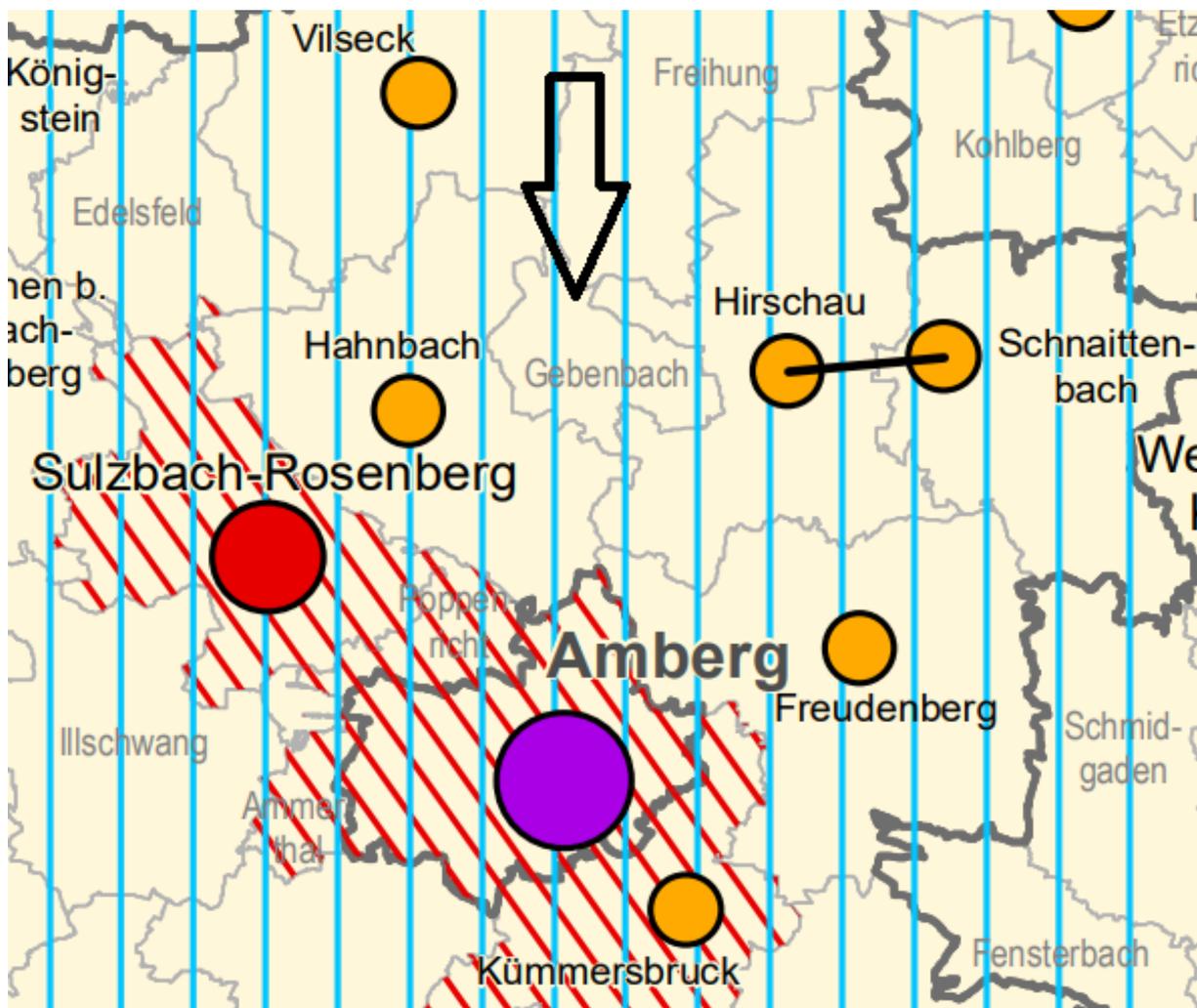


Abbildung 8: Ausschnitt Karte 1 Raumstruktur zum Regionalplan

Im Regionalplan sind unter B IV Wirtschaft sind Grundsätze und Ziele zur Stärkung der regionalen Wettbewerbsfähigkeit enthalten:

Die Region soll als leistungsfähiger Wirtschaftsraum und attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort gestärkt und weiterentwickelt werden (1.1)

Es soll darauf hingewirkt werden, dass die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Zudem sollen zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe geschaffen werden (1.3)

Die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe sind auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern (1.4).

Zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur und Wettbewerbsfähigkeit sind folgende teilräumliche Erfordernisse von höchster Bedeutung: Für das Oberzentrum Amberg: Interkommunale Entwicklung von Gewerbeflächen. (1.11) Für das Oberzentrum Amberg ist aufgrund der Flächenknappheit im eigenen Stadtgebiet die Entwicklung interkommunaler Industrie- und Gewerbeflächen mit seinen Umlandgemeinden zur Sicherung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes von höchster Bedeutung.

Unter B II Siedlungswesen ist Folgendes enthalten:

Im Umland des Oberzentrums Amberg und des Mittelzentrums Sulzbach-Rosenberg, des Oberzentrums Weiden i.d.OPf. und des möglichen Mittelzentrums Neustadt a.d.Waldnaab sowie im Umland des Mittelzentrums Schwandorf soll auf die Ordnung der Siedlungsentwicklung hingewirkt werden. Die Siedlungstätigkeit soll möglichst auf Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen oder an leistungsfähigen Verkehrswegen gelenkt werden (1.3)

Die Bebauung sollte sich, ausgehend von den Kernstädten, vor allem an bereits bestehenden, entwicklungsfähigen Siedlungseinheiten orientieren, die entweder Teil eines zentralen Ortes sind, im Verlauf einer überregionalen Entwicklungsachse liegen oder an leistungsfähige Verkehrswege angebunden sind.

Das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB ist erfüllt.

8 Denkmalschutz und Bodendenkmäler

Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld keine Bodendenkmäler bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler im Vollzug des BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz oder an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Amberg-Sulzbach unterliegen.

9 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Landschaftsschutzgebietes oder Naturschutzgebietes. Im Umfeld des Planungsgebietes befindet sich weder ein FFH-Gebiet noch ein Vogelschutzgebiet (Natura 2000-Gebiete).

10 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Gebenbach besitzt einen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, wirksam seit 05.12.2000. Darin ist die Fläche (Größe: 9,4 ha) als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



Abbildung 9: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde

Dieser wird im Parallelverfahren geändert und sieht die Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO vor. Dies umfasst die 1. und zu einem späteren Zeitpunkt geplante 2. Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes „Gebenbach West“.

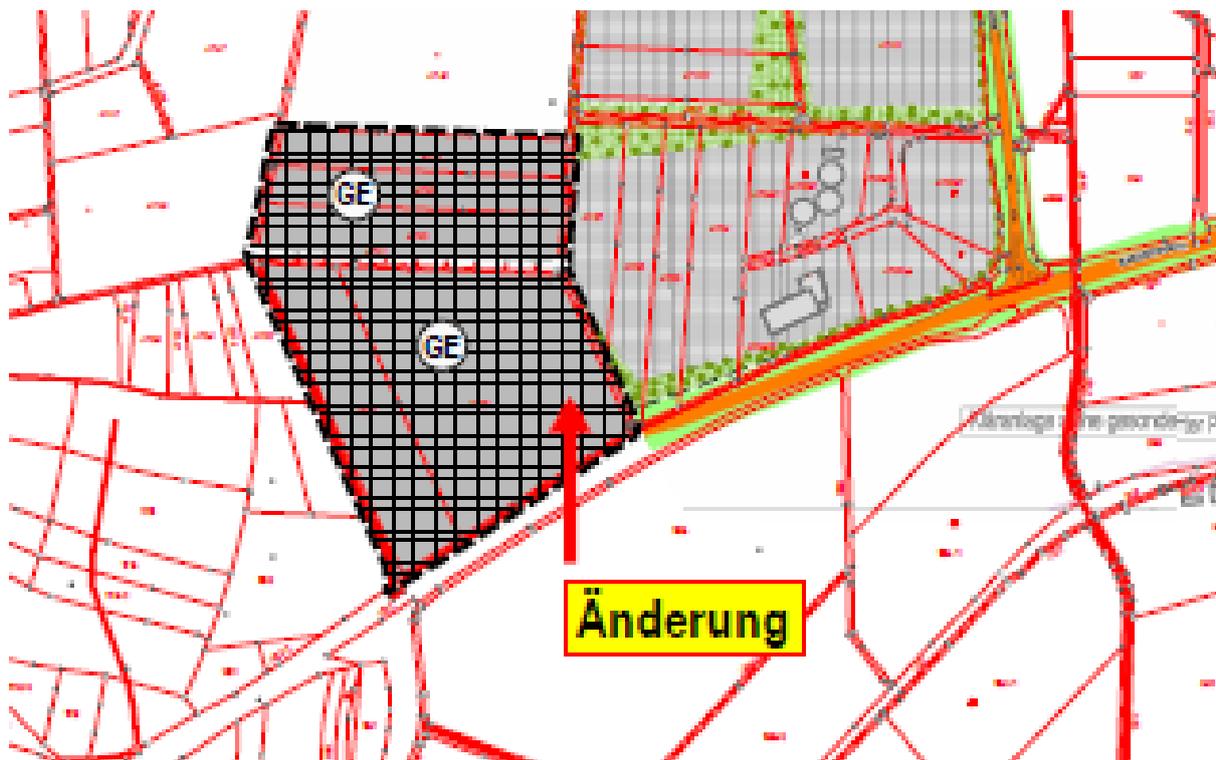


Abbildung 10: Geltungsbereich des Gewerbegebietes

11 Grünordnung und naturschutzfachliche Belange

Die Grünordnung und naturschutzfachliche Belange sind Bestandteil des Entwurfs.

12 Umweltbericht

Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung wurde von NEIDL + NEIDL LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB, Sulzbach-Rosenberg, erstellt und ist in der Anlage mit Stand 22.08.2025 beigefügt.

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. (FH) Alexandra Stegmayr
Bauleitplanung

Verfasser Bebauungsplan:

Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH
Werner-von-Siemens-Straße 34
92224 Amberg
Telefon 09621 7731-0

Dipl.-Ing. (FH) Peter Prasch
Geschäftsführung

Amberg, 18.09.2025

.....
(Stempel/ Unterschrift)

Verfasser Grünordnung/ Umweltbericht:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon 09661 10470

Sulzbach-Rosenberg,

.....
(Stempel/ Unterschrift)

Anerkannt:

Träger der Planungshoheit
Gemeinde Gebenbach
Vertreten durch
Ersten Bürgermeister Peter Dotzler
Hauptstraße 6
92274 Gebenbach
Telefon 09622 7127-0

Gebenbach,

.....
(Stempel/ Unterschrift)