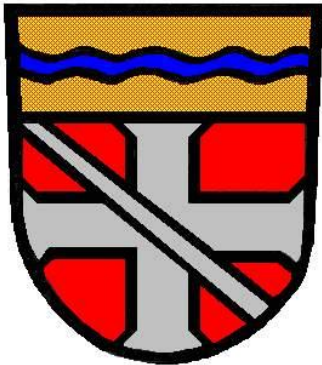




Gemeinde Gebenbach

Landkreis Amberg-Weizsach

HauptstraÙe 6

92274 Gebenbach

Vertreten durch

Peter Dotzler, Erster Burgermeister

09622 71270

www.gebenbach.de

4. Änderung Flächennutzungsplan für den Bereich Gewerbegebiet Gebenbach West

Begründung

Entwurf vom 18.09.2025

Planverfasser Flächennutzungsplan:



Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH

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

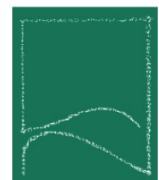
Telefon +49 9621 7731-0

amberg@lindschulte.de | www.lindschulte.de

Planverfasser Grünordnung:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Partnerschaft mbB

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
GRNORDNUNGSPLANUNG
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 Anlass der Planung	7
5.1 Beschreibung der Maßnahmen	7
5.2 Darstellung der Maßnahmen.....	8
5.3 Standortwahl und Alternativenprüfung.....	8
6 Planungsrechtliche Grundlagen	9
6.1 Baugesetzbuch	9
6.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern	9
6.3 Regionalplan	11
7 Denkmalschutz und Bodendenkmäler	12
8 Schutzgebiete.....	12
9 Immissionen / Emissionen	12
10 Grünordnung und naturschutzfachliche Belange.....	12
11 Umweltbericht.....	12

A PLANZEICHNUNG

Siehe Flächennutzungsplan M 1: 10.000 / M 1: 5.000, Stand: 18.09.2025.

B BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

1 Präambel

Die Gemeinde Gebenbach hat in seiner Sitzung am 16.11.2016 die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans beschlossen.

Diese Begründung zum Bauleitplan gibt einen Überblick über die Gründe der Planänderung und die wesentlichen Inhalte. Die Ziele und Zwecke, sowie die wesentlichen Auswirkungen werden dargelegt. Die Begründung dient während der Planaufstellung auch der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und wird im Verfahren fortgeschrieben.

Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) werden im Parallelverfahren durchgeführt.

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-Weizsach im Regierungsbezirk Oberpfalz. Die Gemeinde hat eine Fläche von 18,13 km² und 853 Einwohner (Stand 30.09.2024, Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik).

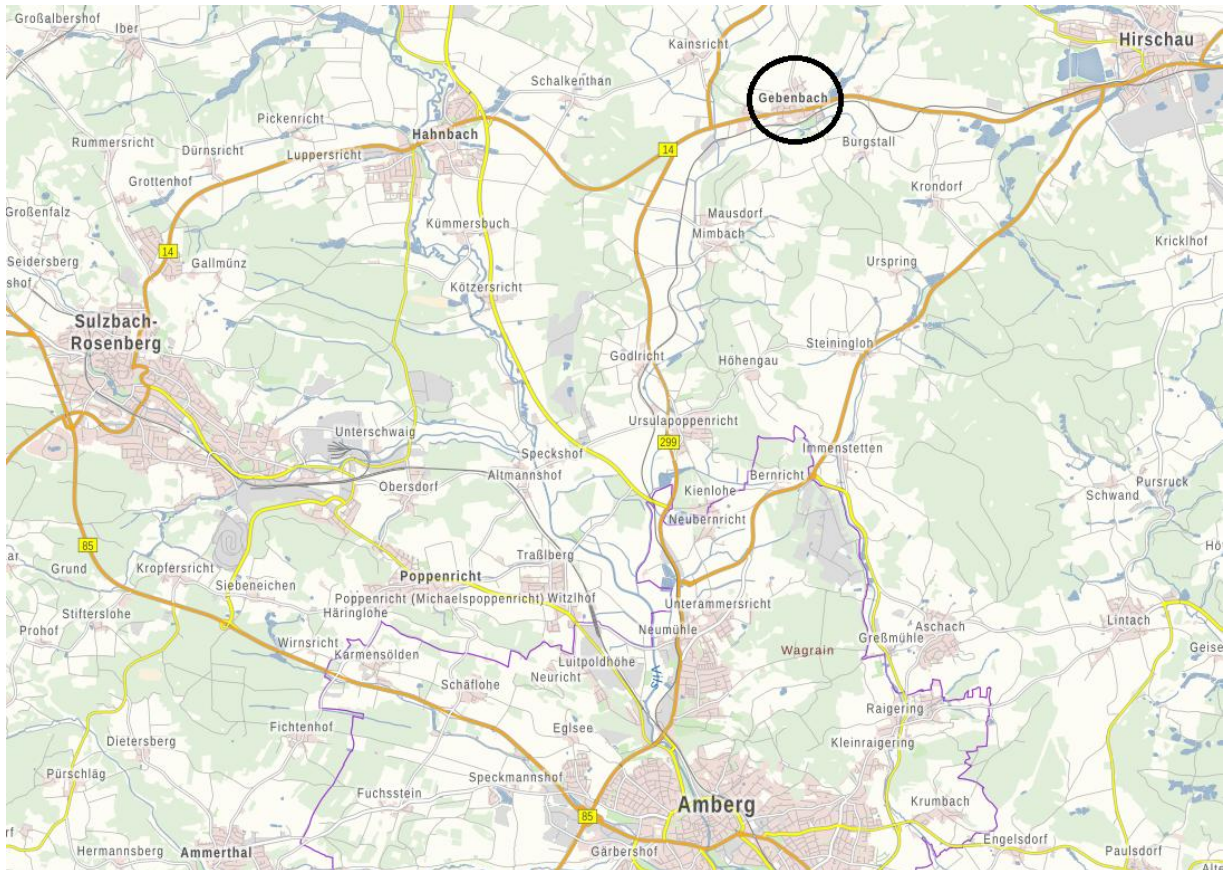


Abbildung 1: Lage der Gemeinde

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.

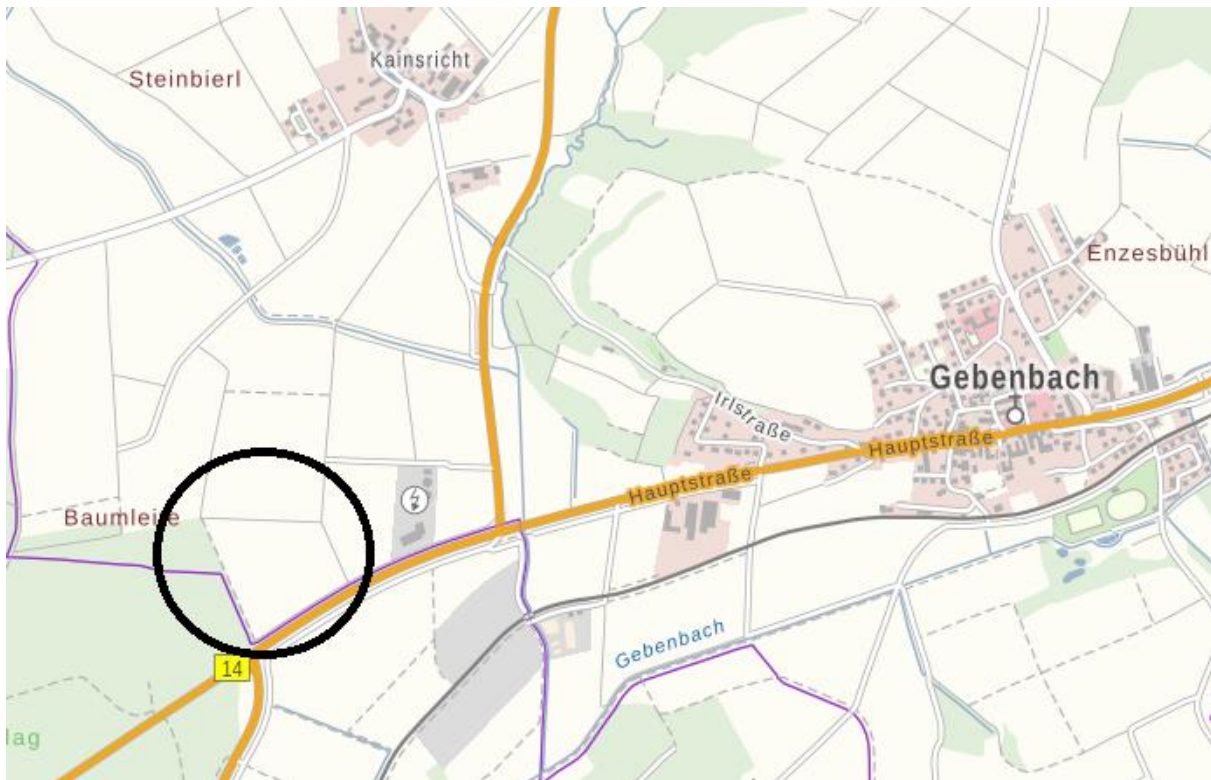


Abbildung 2: Lage des Plangebietes

Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2024)

Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.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: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

4.3 Nutzung und umliegende Nutzung

Die Flächen werden im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. 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 Anlass der Planung

5.1 Beschreibung der Maßnahmen

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. Der exakte Geltungsbereich mit Flur-Nummern ist in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.



Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO vor und umfasst die 1. und die zu einem späteren Zeitpunkt geplante 2. Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets „Gebenbach West“. Dies 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.

5.2 Darstellung der Maßnahmen

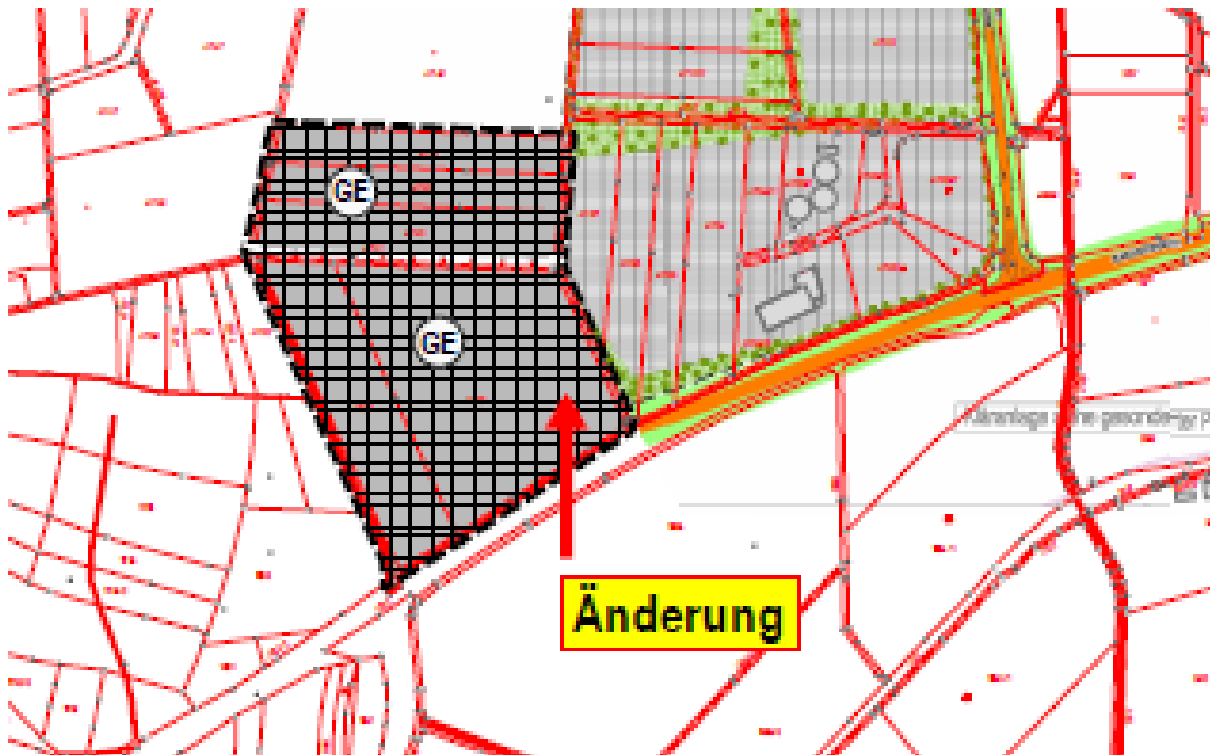


Abbildung 5: Geltungsbereich des Gewerbegebietes

5.3 Standortwahl und Alternativenprüfung

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Fläche zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem an der B 14 geplanten Kreisel in Gewerbeflächen umgewidmet werden, um Gewerbebetriebe anzusiedeln.

Mögliche Alternativen zum Standort wurden erwogen. Laut dem Vitalitätscheck zur Innenentwicklung für die Arbeitsgemeinschaft Obere Vils-Ehenbach (AOVE), Teilbericht für die Gemeinde Gebenbach (2019), gibt es zwar Innenentwicklungspotential, aber nicht für Gewerbeflächen.

Die im Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellten Gewerbegebietsausweisungen „Gewerbegebiet West“ in Richtung Norden befinden sich in Privateigentum. Das potenzielle Gewerbegebiet am östlichen Ortsrand ist wegen der nahen Ortsrandlage und der beengten Erschließungssituation unvorteilhaft und die Flächen befinden sich ebenfalls im Privateigentum.

Der Bedarf stellt sich wie folgt dar:



Abb. 6: Geplante Nutzungen

Die planerische Änderung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist notwendig und sinnvoll, da aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit der oben genannten Flächen bisherige Anfragen nicht bedient werden konnten. Außerdem bevorzugen die Interessenten die Lage an der B 14.

6 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1 Baugesetzbuch

Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben. Dabei sind die Pläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

6.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Nach der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes (Stand 01.06.2023) liegt die Gemeinde Gebenbach in einem allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Nächst gelegen sind das Mittelzentrum Sulzbach-Rosenberg (ca. 10 km süd-westlich) und die Oberzentren Amberg (ca. 10 km südlich) und Weiden i.d. Opf. (ca. 35 km nord-östlich).

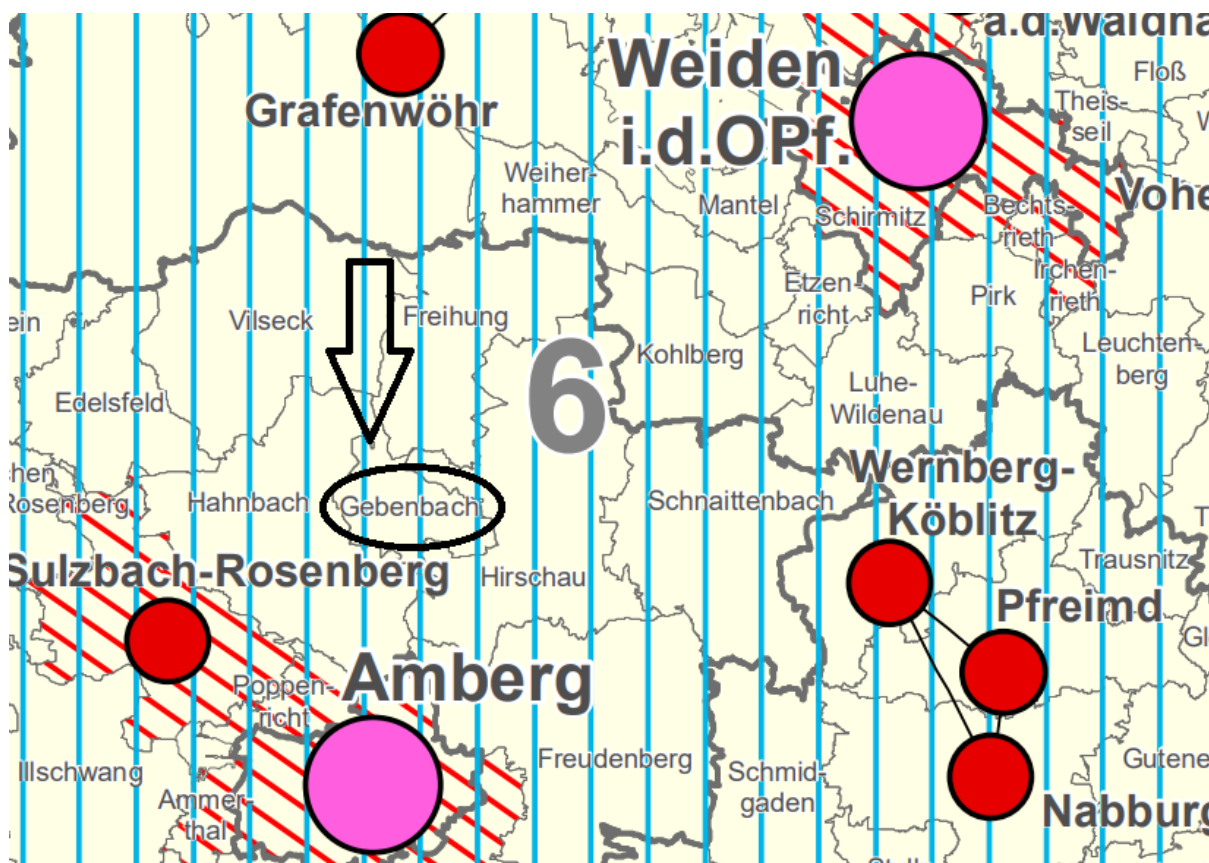


Abbildung 7: Ausschnitt Anhang 2 Strukturkarte zum LEP

Im Landesentwicklungsprogramm sind folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) formuliert:

Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind nach dem Ziel 2.2.4 (Vorrangprinzip) vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

Nach Punkt 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot ist es Ziel, neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Die neuen Gewerbeflächen werden an das bereits bestehende Gewerbegebiet angebunden.

Nach dem Grundsatz 5.1 (Wirtschaftsstruktur) sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe erhalten und verbessert werden.

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

6.3 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.

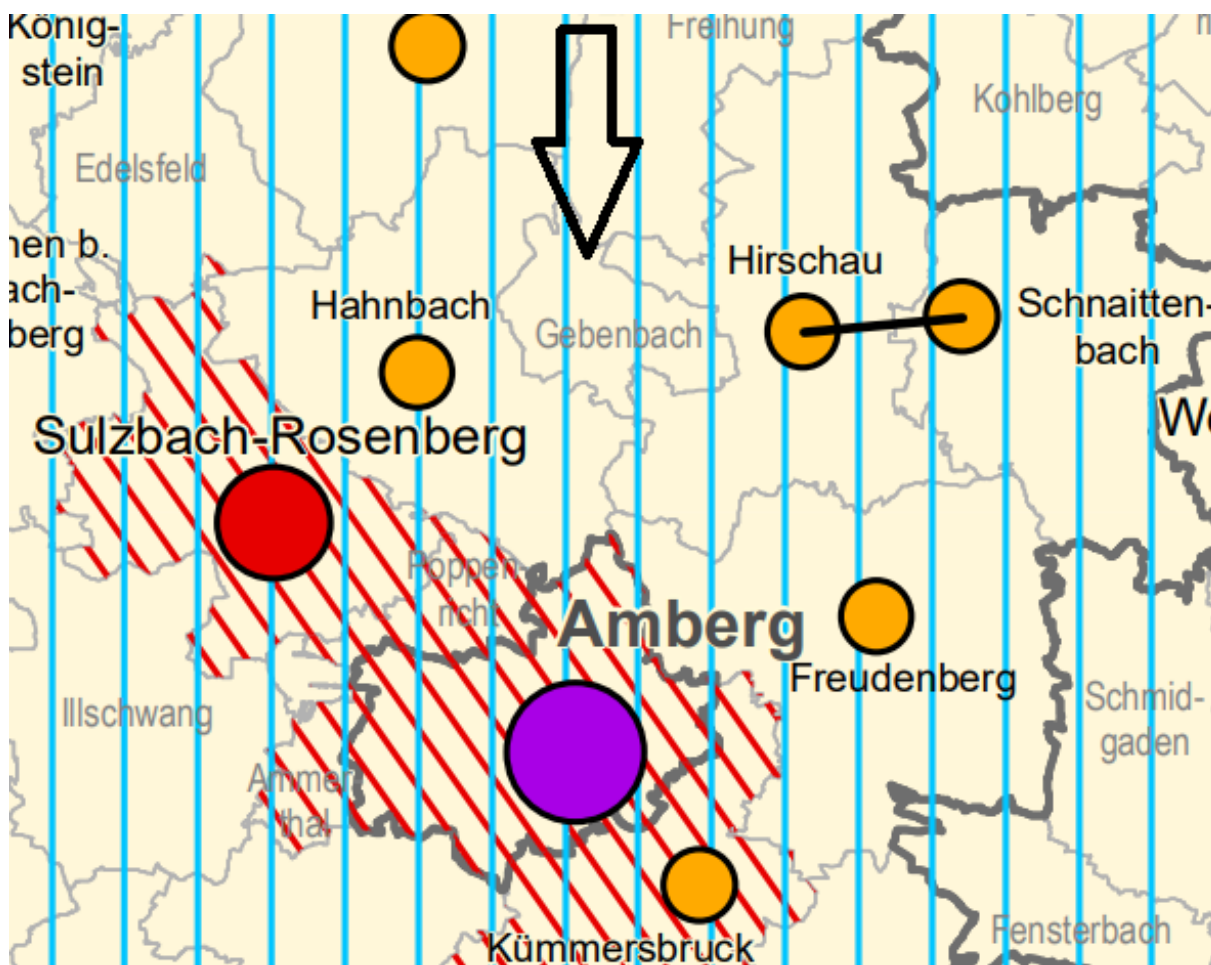


Abbildung 8: Ausschnitt Karte 1 Raumstruktur zum Regionalplan

Im Regionalplan sind unter B IV Wirtschaft 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.

7 Denkmalschutz und Bodendenkmäler

Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Plangebiet und unmittelbaren Umfeld keine Bodendenkmäler bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen laut BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz oder an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Amberg-Sulzbach.

8 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).

9 Immissionen / Emissionen

Die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 30.07.2025, Auftrags-Nr. 9160.1/2025-AS, ist im Bebauungsplan für das Gewerbegebiet beinhaltet.

10 Grünordnung und naturschutzfachliche Belange

Die Grünordnung und naturschutzfachliche Belange sind Bestandteil des Entwurfs.

11 Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung.

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. (FH) Alexandra Stegmayr
Bauleitplanung

Verfasser Flächennutzungsplan:

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)