

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Planungsziel	2
1.1 Planungsanlass	2
1.2 Planungsziele	3
1.3 Standortwahl/ Begründung des Standortes	5
1.4 Flächennutzungsplan (FNP)	5
1.5 Schutzgüter und Schutzbereiche	6
2. Rechtliche Grundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3. Städtebauliche Konzeption und Inhalte.....	6
3.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes	6
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
3.3 Bauweise und Gestaltung der baulichen Anlagen	8
3.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind u. ihre Nutzung	9
3.5 Einfriedungen, Stützmauern und Außenbeleuchtung	10
3.6 Werbeanlagen	10
3.7 Freileitungen und Leitungsrechte	11
3.8 Verkehrserschließung	12
3.9 Ver- und Entsorgung	14
3.10 Grundwasserschutz / Hochwasserschutz	15
3.11 Immissionen / Emissionen	17
3.12 Brandschutz	18
3.13 Freizeit und Erholung	19
3.14 Land- und Forstwirtschaft	19
3.15 Bodendenkmäler	19
3.16 Altlasten	20
4. Grünordnung und naturschutzfachliche Belange	20
5. Hinweise	20
6. Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	21
7. Befreiungen	22
Verfahrensschema	23

1. Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Ebermannsdorf hat im Jahr 2015 die Neuausweisung eines Gewerbe-, Industrie- und Sondergebietes östlich von Ebermannsdorf in einem Umfang von ca. 24,5 ha vollzogen. Der Bebauungsplan „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet - Raststätte, Tanken & Rasten, Verkauf, Schafhof III (Ost)“ wurde mit dem Planungsstand 23.02.2015 der Rechtskraft zugeführt.

Das Plangebiet knüpft an die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete „Schafhof I“ und „Schafhof II“ an. Es liegt verkehrsgünstig am Knotenpunkt zwischen der Bundesautobahn A 6 und der Bundesstraße B 85, direkt an der Autobahnanschlussstelle Amberg-Ost/Schafhof.

Durch den in 2012 fertig gestellten höhenfreien Anschluss der Kreisstraße AS 23 an die B 85 ist ein verkehrssicherer Anschluss der geplanten Gewerbe- Industrie- und Sondergebietsflächen an die B 85 gegeben.

Im Nordwesten wird das Plangebiet von der Bundesautobahn A 6 und im Südwesten von der Bundesstraße B 85 begrenzt. Im Übrigen grenzen Waldflächen des Bay. Staatsforstes an. In einer Entfernung von ca. 600 m verläuft im Norden die Bahnlinie Nürnberg - Amberg - Schwandorf.

Mit der jetzigen 1. Änderung soll das gesamte Plangebiet von einem Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet in ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO umgewidmet werden, um ein Logistikzentrum und weitere industrielle Ansiedlungen zu schaffen.

Diese Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet - Raststätte, Tanken & Rasten, Verkauf, Schafhof III (Ost)“ mit Planungsstand 23.02.2015.



Abb. 1: Luftbild von geplanten „Industriegebiet Schafhof III (Ost)“
(ohne Maßstab; Quelle: Bayernatlas)

1.2. Planungsziele

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013**, geändert durch **Verordnung 2018** weist als Leitbilder aus:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen
- Räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung
- Flächendeckend leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur
- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften
- Maßvolle Flächeninanspruchnahme

Diesen Leitbildern entsprach schon die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2015. Die Umwidmung in ein Industriegebiet erfüllt ebenfalls diese Vorgaben. Das LEP steht insofern der 1. Änderung nicht entgegen.

Das Plangebiet gehört nach der Strukturkarte zur Region 6 Oberpfalz – Nord zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Gleichzeitig liegt das Plangebiet am südlichen Rand des ländlichen Raums mit Verdichtungsansätzen um das Oberzentrum Amberg. Es gehört somit zum Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum, dessen Entwicklung besonders gestärkt werden soll. Auch diese Vorgaben sind für das geplante Industriegebiet bedeutsam.

Die im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (geändert durch Verordnung 2018) planungsrelevanten Grundsätze und Ziele:

- 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen
 - 1.4.1 Hohe Standortqualität
 - 2.2.4 Vorrangprinzip
 - 3.3 Vermeidung von Zersiedlung
- werden weiterhin erfüllt.

Sowohl im **Regionalplan 6 Oberpfalz-Nord** als auch im **Teilraumgutachten A 6** wurde die Gemeinde Ebermannsdorf als Schwerpunktstandort für eine gewerblich/industrielle Siedlungsentwicklung festgesetzt, da diese an zwei Entwicklungsachsen (A 6 und B 85) von überregionaler Bedeutung liegt.

Die Ausweisung des Gewerbe-, Industrie- und Sondergebietes im Jahr 2015 lag flächenmäßig unter dem – errechneten - durchschnittlichen Bedarf.

Wegen der speziellen Nachfrage eines Logistikunternehmens plant die Gemeinde Ebermannsdorf die Umwidmung des Plangebietes mit ca. 24,5 ha in ein Industriegebiet. Die ursprünglichen Flächen für Gewerbe- und Sondergebiete sind nicht mehr notwendig.

1.3 Standortwahl / Begründung des Standortes

Die Standortwahl wurde bereits 2015 für andere Unternehmen positiv bewertet. Die Flächen sind auch für die Ansiedlung von Logistikunternehmen sehr gut geeignet. Der Anschluss an die überörtlichen Verkehrswege ist ideal. Eine Anbindung an die bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete Schafhof I + II sowie an die BAB A 6 und an die B 85 ist problemlos möglich, da die Anbindung der Kreisstraße AS 23 an die B 85 im Jahr 2012 vom Staatlichen Bauamt Amberg-Regen höhenfrei mit 2 Anschlussrampen umgebaut wurde.

Auf das Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung T 34 entsprechend dem Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) hat die Änderung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen. Ebenso nicht auf die Vorranggebiete für Wasserversorgung T 14 und T 15 welche im Südosten bzw. im Nordwesten des Plangebietes angrenzen.

1.4 Flächennutzungsplan (FNP)

Für die Gemeinde Ebermannsdorf besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vom 23.07.1986. Mit der 8. Änderung (Endfassung vom 23.02.2015) wurde der betreffende Bereich als „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet – Raststätte, Tanken & Rasten, Verkauf, Schafhof III (Ost)“ ausgewiesen. Zur jetzigen Ausweisung des Industriegebiets wird der Flächennutzungsplan noch im Parallelverfahren geändert.

1.5 Schutzgüter und Schutzbereiche

Bezüglich der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht inkl. der Anwendung der Eingriffsregelung verwiesen.

2. Rechtliche Grundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Planungsänderung stützt sich insbesondere auf folgende rechtliche Regelungen in den jeweils rechtsverbindlichen Fassungen:

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)

3. Städtebauliche Konzeption und Inhalte

3.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in den Gemarkungen Diebis und Pittersberg und umfasst eine Bruttobaufläche von ca. 24,5 ha. Die Netto-Baufläche beträgt ca. 21,4 ha. Die Nettobaufläche erhöht sich wegen dem Wegfall der inneren Erschließungsstraße.

Insgesamt ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Bruttobaufläche (gesamter Geltungsbereich inkl. Regenrückhalt und innere Ausgleichsfläche)	ca. 245.000 m ²
Industrieflächen netto (Überbaubare Industrieflächen + Grünflächen)	ca. 214.000 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 16.200 m ²
Regenrückhaltebecken (RRB)	ca. 9.670 m ²
Ausgleichsflächen	ca. 5.130 m ²

Anteilsberechnung:

Bruttobaufläche:	100,0 %
Anteil der Netto Industrieflächen:	87,4 %
Anteil öffentliche Verkehrsflächen:	6,6 %
Anteil Regenrückhaltebecken:	3,9 %
Anteil Ausgleichsflächen:	2,1 %

Die mittlere Höhe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt bei ca. 387 m über NHN und fällt von Nord-Ost nach Süd-West hin zur B 85 von ca. 391 m über NHN auf 383 m über NHN ab.

Die verkehrliche Erschließung wird neu geplant. Die Haupteerschließung an der südöstlichen Grenze bleibt bestehen. Die innere Erschließung des Plangebietes entfällt ersatzlos, da für die zukünftigen Investoren die Erschließung über die Hauptsammelstraße ausreichend ist.

Das Gebiet besitzt damit durch die Anbindung an die B 85 und die unmittelbar angrenzende Autobahnanschlussstelle direkten Anschluss an das transeuropäische Straßennetz, die West-Ost-Achse Paris-Nürnberg-Prag (BAB A 6).

Eine Parzellierung für das Industriegebiet erfolgt nicht, weil die Nutzung des Geländes durch einen oder mehrere Investoren erfolgen soll und die Aufteilung nach dem Bedarf erfolgt. Im Südwesten des Baugebietes ist eine Grünfläche vorgesehen, die ein Regenrückhaltebecken beinhaltet.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bauland wird als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt bei der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 in offener Bauweise. Die Baumassenzahl bleibt ebenfalls bei 10,0.

3.3 Bauweise und Gestaltung der baulichen Anlagen

Bauhöhe:

Betriebsgebäude und sonstige bauliche Anlagen sind bis zu einer Gebäudehöhe von 15,0 m zulässig, Hochregallager oder ähnliches bis zu einer Gebäudehöhe von 22,0 m.

Die Gebäudehöhe (= Firsthöhe) wird ermittelt ab der mittleren Höhe der Erschließungsstraße im Bereich des Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die tiefer liegende Straße maßgebend für die Höhenbestimmung.

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine, Lüftungsanlagen, Aufzüge. Sie gelten ferner nicht für Belichtungen und freistehende Kamine.

Gebäudelänge:

Eine Gebäudelänge von über 50 m ist zulässig, soweit die zulässige GRZ nicht überschritten wird (§ 22 BauNVO).

Dächer:

Zugelassen sind Sattel- oder (versetzte) Pultdächer und Sheddächer bis max. 36° Dachneigung sowie Flachdächer. Flachdächer, sofern nicht mit Nutzung durch Photovoltaikanlagen belegt, sind mit mindestens 20 % mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Dacheindeckung:

Farbe: sämtliche Rot-, Braun-, Schwarz-, und Grautöne sind zulässig. Metalldächer sind nur zugelassen, wenn sie dauerhaft beschichtet sind (Lack, Kunststoff).

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen:

Bei der Verwendung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sollte darauf geachtet werden, dass möglichst blendfreie Module verwendet werden.

3.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

Bauverbotszone:

Gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) besteht entlang der BAB A 6 eine 40 m tiefe und entlang der B 85 eine 20 m tiefe Bauverbotszone (gemessen vom äußeren Rand der bestehenden befestigten Fahrbahn bzw. des Seitenstreifens). Diese Zone ist von Hochbauten jeglicher Art freizuhalten. Der betreffende Abstand gilt auch für Werbeanlagen.

Mit Parkplätzen ist ein Mindestabstand von 15,0 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße und von 30,0 m von der Autobahn einzuhalten. Ansonsten darf die Bauverbotszone nur gärtnerisch oder landschaftsgestalterisch genutzt werden, Auffüllungen und Abgrabungen größeren Umfangs ($h \geq 1,0$ m) sind jedoch nicht zulässig.

Die Verlegung von öffentlichen Kanälen zur Entsorgung des Industriegebietes ist in der Bauverbotszone vorbehaltlich der Gestattung der Straßenbaubehörde zulässig.

Baubeschränkungszone:

Innerhalb der 40-Meter Baubeschränkungszone (gem. FStrG) entlang der B 85 und der 100-Meter Baubeschränkungszone entlang der Autobahn A 6 sind bauliche Anlagen vorbehaltlich der Zustimmung der Straßenbaubehörde zulässig. PKW-Stellplätze und Tiefbauten (Kanäle) sind auch außerhalb der bebaubaren Fläche zulässig.

Sichtflächen:

An Grundstücksausfahrten müssen nach beiden Richtungen Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 30 m, gemessen von der Mitte der Fahrbahn, und mit einem Abstand von 3,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Erschließungsstraße, gewährleistet sein.

Die Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m ist von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber oder ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Grundstück auf die Erschließungsstraße ausfahren wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

3.5 Einfriedungen, Stützmauern und Außenbeleuchtung

Einfriedungen:

Einfriedungen sollen amphibienfreundlich gestaltet werden. Zugelassen sind Maschendraht- oder Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,20 m, ohne Sockel und mit einem unteren Zaunansatz von 10 cm über der Bodenfläche.

Einfriedungen entlang der Bundesstraße B 85 sowie der BAB A 6 sind auch innerhalb der Bauverbotszone zulässig. Sie sind jedoch, mit Ausnahme von Pflegeöffnungen, ohne Tür- bzw. Toröffnungen auszuführen.

Stützmauern:

Geländebedingte Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Außenbeleuchtung:

Außenbeleuchtungen und Parkplatzbeleuchtungen sind so anzubringen, dass eine Blendwirkung für den Straßenverkehr ausgeschlossen ist.

3.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig für im Industriegebiet ansässige Betriebe.

Die Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG ist von Werbeanlagen freizuhalten. Werbeanlagen stellen „bauliche Anlagen“ nach FStrG dar.

Innerhalb der 40 m Baubeschränkungszone entlang der Bundesstraße B 85 dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die sich auf den Straßenverkehr störend auswirken.

Werbepylone sind, vorbehaltlich des § 33 StVO und einer jeweils im Einzelfall erforderlichen Ausnahmegenehmigung des Landratsamtes – untere Verkehrsbehörde, bis zu einer Höhe von 25,0 m auf dem Grundstück zulässig.

Zulässig sind außerdem:

- Werbefahnen
- Werbeanlagen am Gebäude (je Fassadenseite max. 25% der jeweiligen Fassadenfläche)
- maximal 2 freistehende Werbetafeln pro Grundstück
(Größe max. 3 x 5 m, Höhe max. 5 m)

Alle Werbeanlagen sind unabhängig von ihrer Lage stets am Maßstab der Verbote des § 33 StVO zu messen und erfordern im Einzelfall eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Verkehrsbehörde am Landratsamt.

3.7 Freileitungen und Leitungsrechte

Allgemeine Hinweise

Freileitungen sind nicht zulässig. Neben den in die Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Leitungen können weitere, untergeordnete Leitungen im Plangebiet oder unmittelbar daran angrenzend verlaufen.

Über die aktuelle Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. bislang nicht bekannten Leitungen sind vor dem Beginn der Bauarbeiten bei den Ver- und Entsorgungsträgern ausreichende aktuelle Informationen zum Trassenverlauf bzw. zu ggf. einzuhaltenden Schutzabständen einzuholen.

Unterirdische Gas-, Elektrizitäts- und Wasserleitungen

Baumstandorte sind so auszuwählen, dass ein horizontaler Abstand von mindestens 2,50 m zwischen Baumachse und der Außenkante von im oder am Rande des Plangebietes verlaufenden Leitungen eingehalten wird, so dass die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten insbesondere im Falle von Störungen nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorgaben des Merkblattes über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

Am Rande, jedoch außerhalb des Plangebiets befinden sich Ferngasleitungen der Ferngas Nordbayern GmbH (ehemals E.ON Gastransport GmbH). Alle geplanten Maßnahmen im Näherungs- bzw. Schutzstreifenbereich der Leitungen sind rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Das Plangebiet quert eine 20-Kv-Freileitung der Bayernwerk AG. Diese Freileitung wird entlang der Nord-West-Seite erdverkabelt.

3.8 Verkehrserschließung

Überörtliche Anbindung

Die überörtliche Anbindung des Industriegebiets erfolgt über die Bundesstraße B 85 bzw. die Bundesautobahn A 6 (Autobahnanschlussstelle Amberg Ost / Schafhof). Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die beiden Anschlussrampen der höhenfreien Anbindung der AS 23 mit der B 85.

Erschließung

Die Erschließung des Industriegebiets erfolgt ausschließlich über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße mit einseitigem Geh- und Radweg in Verlängerung der AS 23 an der Südostseite des Geltungsbereiches.

Östlich, parallel dazu, wird als Ersatz für den bestehenden Wirtschaftsweg ein neuer Wirtschaftsweg mit wassergebundener Decke für den LKW-Verkehr zu und von den im Osten des Plangebiets liegenden Sandgruben sowie für den forstwirtschaftlichen Verkehr erstellt. Beidseitig dieses Wirtschaftsweges werden 4 m breite forstwirtschaftliche Lagerflächen angelegt. Zur Abschirmung dieser beiden Verkehrswege voneinander erfolgt dazwischen die Anlage eines Heckenstreifens.

Geplante Ausbaubreite der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSE:

Gehweg- und Radweg	3,00 m
Fahrbahn:	7,50 m
Bankett:	1,50 m

Entwässerungsmulde:	2,00 m
Hecke/Grünstreifen:	2,50 m
Lagerfläche Forst	4,00 m
LKW-Wirtschaftsweg	6,00 m
<u>Lagerfläche Forst</u>	<u>4,00 m</u>
Gesamtbreite öffentlicher Raum:	30,50 m

Vergleiche hierzu den Regelquerschnitt in der Planzeichnung.

Mit der 1. Änderung entfällt die innere Erschließung ersatzlos. Diese ist nicht mehr notwendig, weil die HAUPTerschließungsstraße für die anzusiedelnden Unternehmen ausreichend ist.

Unmittelbare Zu- bzw. Abfahrten von der Bundesstraße in das Baugrundstück sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten.

Zufahrten und Fahrbahnen auf dem Baugrundstück können asphaltiert werden. Es wird jedoch empfohlen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Auf eine geordnete Entwässerung ist zu achten.

Pkw-Stellplätze:

Es wird empfohlen, Pkw-Stellplätze mittels wassergebundener Decke, Schotterrassen oder Pflaster mit Rasenfuge zu befestigen.

Es sind für Kunden und Personal ausreichend Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem separat ausgewiesenen Parkplatz zur Verfügung zu stellen.

Sonstige Erschließung

Parallel zu dem bestehenden Entwässerungsgraben entlang der B 85 wird zur Pflege des Entwässerungsgraben und der westlichen Ausgleichsfläche ein wassergebundener Anwandweg angelegt.

3.9 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung:

Die Energieversorgung erfolgt durch Erdverkabelung mit Anschluss an bestehende Anlagen der Bayernwerk AG.

Die quer über das Plangebiet verlaufende Freileitung wird entlang der Nord-Ost-Seite erdverlegt.

Gasversorgung:

Eine Gasversorgung kann über die im „GI Schafhof I“ bestehende Verdichterstation der Bayernwerk AG erfolgen.

Wasserversorgung:

Das Industriegebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Ebermannsdorf angeschlossen.

Abwasserbeseitigung / Oberflächenwasser:

Die Entwässerung des Industriegebiets erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk und Druckleitung in die gemeindliche Kanalisation beim Industriegebiet Schafhof I eingeleitet. Die Reinigung der Abwässer erfolgt in der Kläranlage der Gemeinde Ebermannsdorf.

Das anfallende Regenwasser wird in einem neu zu erstellenden Regenrückhaltebecken (RRB) zwischengespeichert und gedrosselt über einen bestehenden Durchlass in der B 85, einen offenen Graben und das bestehende RRB „Schafhof I“ in den Elsenbach eingeleitet. Hierfür ist eine gehobene wasserrechtliche Erlaubnis nach § 15 WHG erforderlich.

Keller und tiefer liegende Gebäude oder Grundstücksteile sind über Hebeanlagen zu entwässern. Die Ableitung von Grundwasser mittels Drainagen ist nicht gestattet.

Mit den Bauvorlagen ist ein detaillierter Entwässerungsplan vorzulegen.

Im Grundrissplan sind darzustellen:

- Die Lage der Grundleitungen getrennt nach Schmutz- bzw. Regenwasser
- Die Entwässerung von befestigten Flächen
- Die Lage von Revisionsschächten bzw. Anschluss an den öffentlichen Kanal
- Evtl. erforderliche Regenrückhaltesysteme
- Evtl. erforderliche Öl- oder Fettabscheider und dergleichen

Versickerung und Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück:

Eine Versickerung ist nur in grundwasserunsensiblen Bereichen möglich, wenn sichergestellt ist, dass keine grundwassergefährdenden Stoffe enthalten sind. Ansonsten ist eine Versickerung nicht zugelassen.

Oberflächenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Belägen (wie Rasengittersteine oder Betonsteine) werden empfohlen.

Auf dem Baugrundstück ist bei Bedarf ein Regenrückhalt nachzuweisen. Die Bemessung des auf dem privaten Baugrundstück zu installierenden Rückhaltevolumens ist mit der Gemeinde Ebermannsdorf abzustimmen und unter Zugrundelegung des Befestigungsanteils und der maßgebenden Regenintensität im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3.10 Grundwasserschutz / Hochwasserschutz

Grundwasserschutz:

Eingriffe in den Untergrund, deren Ausmaß die natürliche Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wesentlich mindert oder zu Grundwasserfreilegungen führen (z.B. tiefgreifende Rohrleitungsanlagen, Abbau von Rohstoffen, Berg- und Tunnelbau u.a.) sind nicht zulässig.

Aus den vorhandenen Unterlagen (Bohrungen des StBA AS für den Bau der Brücke am Knotenpunkt B 85/AS 23, Pegelmessungen im Bereich der Sandgrube, Erfahrungswerte aus den Erschließungen für „GI Schafhof I“ und „GI Schafhof II“) und den Beobachtungen in der östlich gelegenen Sandgrube ergeben sich übereinstimmende Aussagen bzgl. eines Grundwasserstandes von ca. 10 m unter Geländeoberkante. Aus diesem Grund wurden bereits bei der Aufstellung des Bebau-

ungsplanes „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet - Raststätte, Tanken & Rasten, Verkauf, Schafhof III (Ost)“ im Jahr 2015 keine weiteren Erkundungen für erforderlich erachtet. Diese erfolgen jedoch im Zuge der Erschließungsplanung.

Entsprechend dem bautechnischen Regelwerk hat sich jeder Bauherr über die spezifischen Baugrundverhältnisse für sein Bauvorhaben eigenverantwortlich in Kenntnis zu setzen.

Tiefengeothermie, Grundwasserwärmepumpen und Brauchwasserbrunnen sind nicht zugelassen.

Bei Ausgleichsflächen in wasserwirtschaftlich sensiblen Bereichen darf kein Oberbodenabtrag erfolgen.

Konkrete Anforderungen hinsichtlich des Grundwasserschutzes sind in den erforderlichen Genehmigungs- und Erschließungsverfahren zu formulieren. Das Wasserwirtschaftsamt Weiden ist bei allen Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt wird für sinnvoll erachtet.

Ein Baugenehmigungsverfahren ist i. d. R. durchzuführen.

Im erforderlichen Genehmigungsverfahren ist hinsichtlich des Grundwasserschutzes mit entsprechend erhöhten Anforderungen zu rechnen.

Hochwasserschutz:

Unter Jahrhundert-Hochwasser oder Jahrhundertflut (auch 100-jährlicher Abfluss, kurz HQ_{100} genannt) versteht man die Pegelhöhe oder Abflussmenge eines Gewässers, die im statistischen Mittel einmal alle 100 Jahre erreicht oder überschritten wird.

Die Nachweise für das überplante Gebiet für den HQ_{100+15} -Schutz wurden durchgeführt. Durch die Schaffungen von kleinen HW-Dämmen vorrangig im Nordwesten und Norden, welche unter Hinweise in den Bebauungsplan dargestellt sind, wird das gesamte Gelände hochwasserfrei.

3.11 Immissionen / Emissionen

Immissionen

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen Nr.11757.1 vom 17.04.2013 des Ing.-Büros für Bauphysik, Wolfgang Sorge, Nürnberg, und eine Vorabschätzung vom 17.07.2018 zu Grunde.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

GI	Emissionskontingent L_{EK} in dB(A)	
	tags (06.00 – 22.00 Uhr)	Nachts (22.00 – 06.00 Uhr)
	65 dB(A)	51 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) LEK,i durch LEK,ik zu ersetzen ist. Der Nachweis der Einhaltung ist mit dem Bauantrag zu erbringen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mind. 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109; 1989-11 (z.B. Büro-, Besprechungs- oder Schulungsräume) ist der bauliche Schallschutz gegen Außenlärm (v.a. Gewerbe- und Verkehrslärm) nach Maßgabe der vorgenannten Norm nachweislich sicherzustellen. Es wird empfohlen, die schutzbedürftigen Räume mit ausreichend bemessenen Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass eine Lüftung über die Fenster entbehrlich ist.

Betriebsinhaber- bzw. Betriebsleiterwohnungen sind im gesamten Geltungsbe-
reich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Mit den Anträgen auf Genehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung ist vom Trä-
ger des Vorhabens ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, mit dem die Ein-
haltung der vorstehenden Schallschutzanforderungen belegt wird.

Emissionen:

Gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesautobahn A 6 und der Bundes-
straße B 85 sowie der AS 23 können keine Ansprüche wegen Lärm oder anderen
Einwirkungen geltend gemacht werden.

Gegenüber dem Betreiber des Sandabbaus können keine Ansprüche wegen tem-
porärer Immissionseinwirkungen aus dem Betrieb des Sandabbaus in der Vor-
rangfläche KS 17 (z.B. durch Sprengungen) geltend gemacht werden.

Gegenüber der „Deutschen Bahn AG“ können keine Ansprüche wegen Immissio-
nen geltend gemacht werden, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahn-
betrieb ausgehen.

3.12 Brandschutz

Bei der Planung sind die einschlägigen Vorschriften und Normen des Brandschut-
zes (z.B. BayBO) zu beachten. Im Baugebiet kann von der Gemeinde Ebermanns-
dorf ein Löschwassergrundschutz von 96 m³/h gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405
nicht zur Verfügung gestellt werden.

Der Investor hat den erforderlichen Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und
Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophen-
schutz individuell zu ermitteln und ggf. durch entsprechend dimensionierte Lösch-
wasserbehälter sicherzustellen.

3.13 Freizeit und Erholung

Einrichtungen für Freizeit und Erholung sind durch die geplante Bebauung nicht betroffen. Intensiv genutzte forstwirtschaftliche Flächen, so wie auch die betroffenen Flächen, haben keinen Erholungswert im Sinne der Schutzverordnung. Hierzu wird auch auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen.

3.14 Land- und Forstwirtschaft

Das Plangebiet wird derzeit als forstwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Die bestehenden Wegeanbindungen und Zufahrten zu den angrenzenden forstwirtschaftlichen Flächen bleiben weitgehend erhalten oder werden wieder hergestellt. Auf die Gefährdung durch Windbruch (umstürzende Bäume) innerhalb der Waldabstandszone (25 m Abstand zur Waldgrenze) wird hingewiesen.

Soweit Waldflächen außerhalb des Geltungsbereiches an das Baugrundstück angrenzen, sind die in einem Abstand von weniger als 25 Metern zur Grundstücksgrenze befindlichem Gebäude durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verstärkter Dachstuhl) vor Schäden durch umfallende Bäume zu sichern.

3.15 Bodendenkmäler

Gemäß Auswertung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege mittels neuesten ALS-Daten (Airbornelaserscandaten) liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im unmittelbaren Umfeld des geplanten Vorhabens keine ausgewiesenen Bodendenkmäler. Im Planungsraum befinden sich jedoch etliche Kohlemeiler unbekannter Zeitstellung.

Sollten bei dem Bauvorhaben dennoch Bodendenkmäler und die unschwer erkennbaren Kohlemeiler zu Tage treten, unterliegt dies der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG. Diese müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Regensburg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde angezeigt werden.

3.16 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt.

4. Grünordnung und naturschutzfachliche Belange

Siehe Umweltbericht (Landschaftsarchitekturbüro Neidl&Neidl)

5. Hinweise

- 5.1 Die Koten der jeweiligen EFOK (Erdgeschossfußbodenoberkante) werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Dazu wird ein Gelände-nivellement an-geraten.
- 5.2 Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen so-wie bei Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- 5.3 Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 62 und § 63 Wasserhaus-haltsgesetz) ist besondere Sorgfalt geboten.
- 5.4 Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen, nach dem Gewerbe-recht (z.B. § 9 VbF) und nach dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.
- 5.5 Es wird empfohlen, Unterkellerungen aus wasserdichtem Beton (Weiße Wanne) auszuführen sowie alle notwendigen Vorkehrungen gegen Wasser-einbrüche bzw. Vernässungen des Mauerwerks zu treffen.
- 5.6 Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird empfohlen, bei Gebäude-öffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßen-OK zu legen.
- 5.7 Für die Lagerung von Öl ist die VAWSF (Anlagen- und Fachbetriebsverord-nung) zu beachten.

- 5.8 Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich das Landratsamt – Abt. Wasserrecht und Bodenschutz zu verständigen.
- 5.9 Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden ausdrücklich empfohlen.
- 5.10 Der Einbau von Zisternen zur Pflege der gärtnerisch angelegten Flächen wird empfohlen.
- 5.11 Ausdrücklich empfohlen werden außerdem extensiv begrünte Flachdächer, da sich diese günstig auf die Regenwasserspeicherung bzw. -ableitung und das Gebäude- bzw. Raumklima auswirken.
- 5.12 Bauvorhaben sind im Genehmigungsverfahren auch naturschutzfachlich und - rechtlich zu überprüfen.
- 5.13 Bei der Ansiedlung ist zu beachten, dass keine Rauch-, Staub- oder Dampfemissionen in dem Planungsgebiet entstehen, die den Verkehr auf den angrenzenden Straßen beeinträchtigen könnten.
- 5.14 Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.
- 5.15 Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt gesichert niedergelegt.

6. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Um die geplante bauliche Nutzung, die Erschließung und eine geordnete Entwicklung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange sicher zu stellen, ist die Änderung bzw. Neufassung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erforderlich.

Dieser Bebauungsplan (1. Änderung) „Industriegebiet Schafhof III (Ost)“ ersetzt den Bebauungsplan „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet - Raststätte, Tanken & Rasten, Verkauf, Schafhof III (Ost)“ mit Planungsstand 23.02.2015.

7. Befreiungen

Befreiungen von den Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Gemeinde Ebermannsdorf vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind.

Gemeinde Ebermannsdorf BEBAUUNGSPLAN mit Grünordnungsplan

1. Änderung von „**Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet - Raststätte, Tanken & Rasten, Verkauf, Schafhof III (Ost)**“ in „Industriegebiet Schafhof III (Ost)“

Verfahren

- 1) Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Vom 23.07.2018 mit anschließender öffentlicher Bekanntmachung
- 2) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
mit öffentlicher Bekanntmachung am
vombis
- 3) Frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden
und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
lt. Anschreiben vom; Abgabeendtermin am
- 4) Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Vom
- 5) Beteiligung der Öffentlichkeit – Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
mit öffentlicher Bekanntmachung vom
vombis
- 6) Beteiligung der betroffenen Behörden
und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
lt. Anschreiben vom; Abgabeendtermin am
- 7) Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
vom
- 8) Anzeige (§ 10 Abs. 3 BauGB)
beim Landratsamt Amberg-Weizsach am
- 9) Schlussbekanntmachung – Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
Vom bis zum ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ebermannsdorf den

.....
Josef Gilch, 1. Bürgermeister