

Gemeinde Ebermannsdorf
Landkreis Amberg-Sulzbach

Verbindlicher Bauleitplan
BEBAUUNGSPLAN
mit Grünordnungsplan

**Gewerbe-, Industrie- und
Sondergebiet Raststätte,
Tanken & Rasten, Verkauf
Schafhof III (Ost)**



Endfassung
vom 23.02.2015

Begründung

07-087.00

Planverfasser Bebauungsplan:



Werner-von-Siemens-Straße 34, 92224 Amberg
Tel: 0 96 21 / 77 31- 0, Fax: 0 96 21 / 77 31 31
info@seuss-ingenieure.de, www.seuss-ingenieure.de

Planverfasser Grünordnungsplan:



**LANDSCHAFTSARCHITEKT
MANFRED NEIDL**

Dolesstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: 09661/1047-0, Fax: 09661/1047-8
info@neidl.de, www.neidl.de

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Planungsziel	2
1.1 Planungsanlass	2
1.2 Planungsziele	3
1.3 Standortwahl	6
1.3.1 Begründung des Standortes / Alternativen	6
1.3.2 Standortnachteile	9
1.4 Flächennutzungsplan (FNP)	11
1.5 Schutzgüter und Schutzbereiche	11
2. Gesetzliche Grundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen	11
3. Städtebauliche Konzeption und Inhalte	12
3.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes	12
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	14
3.3 Bauweise und Gestaltung der baulichen Anlagen	14
3.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind u. ihre Nutzung	15
3.5 Einfriedungen, Stützmauern und Außenbeleuchtung	16
3.6 Werbeanlagen	17
3.7 Freileitungen und Leitungsrechte	17
3.8 Verkehrserschließung	19
3.9 Ver- und Entsorgung	20
3.10 Grundwasserschutz	22
3.11 Immissionen / Emissionen	24
3.12 Brandschutz	26
3.13 Freizeit und Erholung	26
3.14 Land- und Forstwirtschaft	27
3.15 Bodendenkmäler	27
3.16 Altlasten	27
4. Grünordnung und naturschutzfachliche Beläge	28
5. Hinweise	28
6. Erforderlichkeit der Planaufstellung	30
7. Befreiungen	30
Verfahrensschema	31

ZU E) HINWEISE DURCH TEXT

Anlage textliche Hinweise zum Bebauungsplan

“Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet - Raststätte, Tanken & Rasten, Verkauf, Schafhof III (Ost)“

Gemeinde Ebermannsdorf, Landkreis Amberg-Weizsach

in der Endfassung vom 23.02.2015

1. Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Ebermannsdorf plant aufgrund einer entsprechenden Anfrage eines Investors die Neuausweisung eines Gewerbe-, Industrie- und Sondergebietes östlich von Ebermannsdorf in einem Umfang von ca. 24,5 ha.

Das geplante „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet - Raststätte, Tanken & Rasten, Verkauf, Schafhof III (Ost)“ 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 fertiggestellten 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.

In dem neuen Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet sollen u.a. ein Autohof mit Tankstelle und eine LKW-Werkstatt mit einer Service-Einrichtung eines weltweit etablierten LKW-Herstellers sowie ein Blockheizkraftwerk entstehen.

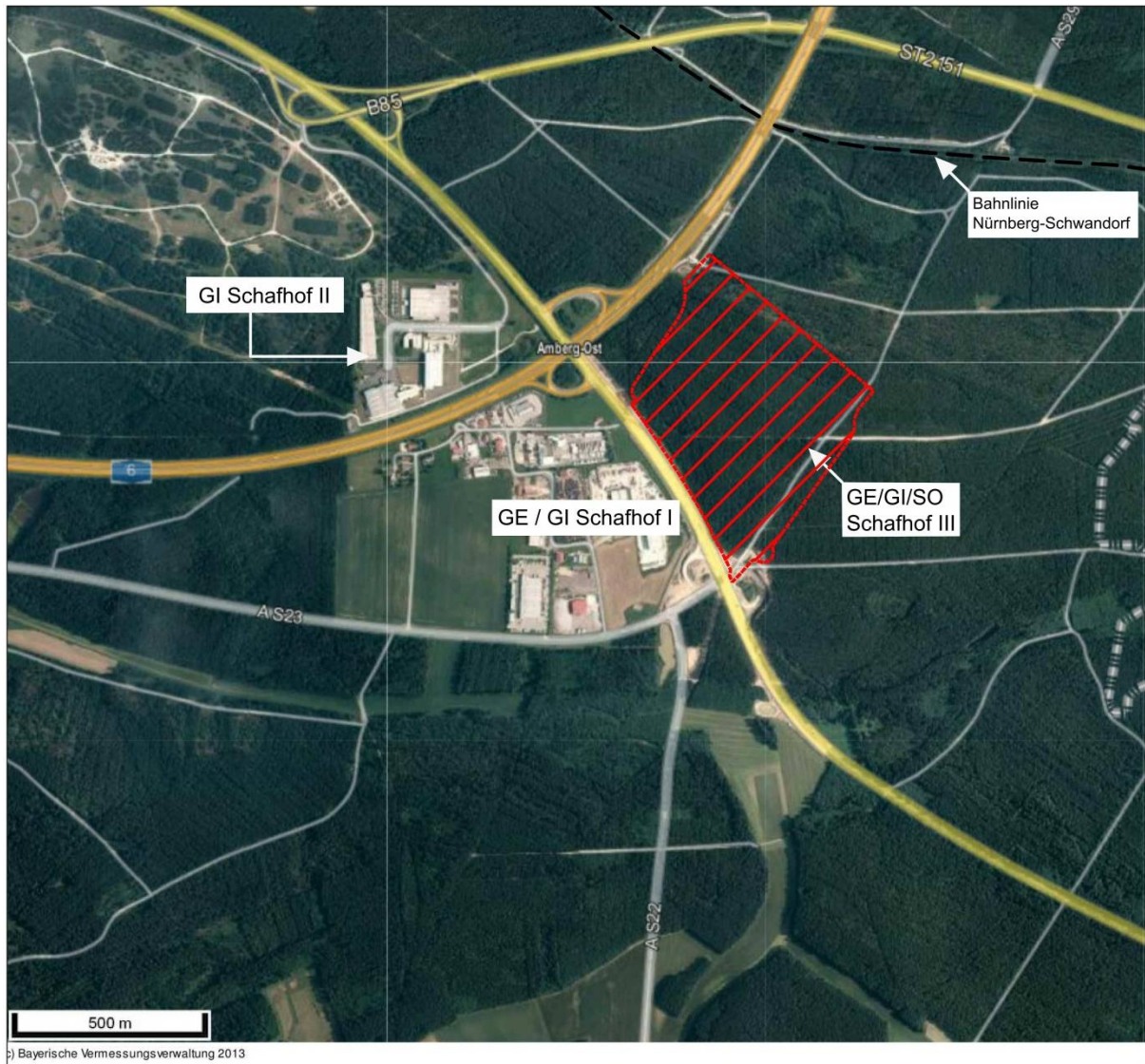


Abb. 1: Luftbild zum geplanten „Gewerbe- Industrie- und Sondergebiet Schafhof III (Ost)“
(ohne Maßstab; Quelle: Bayernatlas)

1.2. Planungsziele

Das neue **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013** 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 entspricht auch die Intention der Gemeinde Ebermannsdorf.

Das Plangebiet gehört lt. Strukturkarte zur Region 6 Oberpfalz – Nord und damit 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. Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig weiter entwickelt werden und als Impulsgeber die Entwicklung des ländlichen Raums fördern. Dabei ist bei Bedarf auch die Entlastung von Verdichtungsräumen im Rahmen der ökologischen Tragfähigkeit anzustreben.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 werden u.a. folgende planungsrelevante Grundsätze und Ziele vorgegeben:

- **1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen**

‘In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln (*insbesondere in den Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf*).’

- **1.4.1 Hohe Standortqualität**

‘Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilbereichen (*insbesondere in den Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf*) gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.’

- **2.2.4 Vorrangprinzip**

‘Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln.’

- 3.3 Vermeidung von Zersiedlung

‘Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.’

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 dieser an zwei Entwicklungsachsen (A6 und B85) von überregionaler Bedeutung liegt. Die Gemeinde Ebermannsdorf soll insbesondere für flächenintensive, gewerbliche Ansiedlungen Flächen vorhalten.

In einer Verkehrsuntersuchung im Rahmen von Entwicklungskonzepten wurde dem Gewerbestandort „Schafhof“ der Gemeinde Ebermannsdorf bereits im Jahr 1996, trotz der seinerzeit noch relativ geringer Verkehrsfrequenzen, ‘Potenziale für einen „Autohof“ bestehend aus Gastronomie, Markthalle und Tankstelle’ prognostiziert (siehe Teilraumgutachten A6 Kap. B 5.2.6).

In den letzten 20 Jahren wurden in Ebermannsdorf insgesamt ca. 48 ha Gewerbe- und Industriegebietsflächen ausgewiesen, so dass der Bedarf in der Größenordnung von ca. 2,4 ha pro Jahr liegt. Für den projizierten Geltungszeitraum der aktuellen FNP-Fortschreibung von 15 Jahren würde sich damit ein rechnerischer Bedarf von ca. 36 ha ergeben, was deutlich höher ist als die zur Ausweisung geplanten ca. 24,5 ha (Geltungsbereich) bzw. als die ca. 19,9 ha tatsächlich ausgewiesenen GE/GI/SO-Flächen (inkl. innerer Erschließung). Aus diesem Grund ist der Umfang der geplanten Neuausweisung als angemessen anzusehen.

Im Moment verfügt die Gemeinde Ebermannsdorf über keine freien Gewerbeflächen. Gewerblich nutzbare Bauflächen mit rechtskräftigem Bebauungsplan stehen somit auch keine zur Verfügung.

Um der anhaltenden Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen Rechnung zu tragen, plant die Gemeinde Ebermannsdorf die Ausweisung eines neuen Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet auf einer Fläche von ca. 24,5 ha.

1.3 Standortwahl

1.3.1 Begründung des Standortes / Alternativen

Nach reiflicher Überlegung und ausführlicher Prüfung aller vorhandenen alternativen Möglichkeiten hat die Gemeinde Ebermannsdorf beschlossen, ein neues Gewerbe- Industrie- und Sondergebiet östlich der bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete „Schafhof I“ und „Schafhof II“, auszuweisen.

Gemäß dem Grundsatz und Ziel Ziff. 3.3 LEP 2013 soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden und neue Siedlungsflächen, wie z. B. die Ausweisung weiterer industriell bzw. gewerblich nutzbarer Flächen, sollen aus städtebaulichen und funktionalen Gründen möglichst in Anbindung an vorhandene Siedlungsflächen erfolgen.

Sowohl im **Regionalplan B II** (BK 13/SB 6) als auch im **Teilraumgutachten A6** ist der Standort „Schafhof“ neben Kümmersbruck und Ursensollen als Premiumstandort für gewerblich/industrielle Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Unter diesen 3 Premiumstandorten stellt der Standort „Schafhof“ den „primus inter pares“ dar, da er am Schnittpunkt der beiden bedeutendsten, überregionalen Verkehrsachsen A6 und B85 (Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung gemäß Regionalplan Zielkarte 1 – Raumstruktur) des Landkreises Amberg-Weizsach liegt. Aufgrund der Ausweisung des Standortes „Schafhof“ als Premiumstandort für gewerblich/industrielle Siedlungsentwicklung sowohl im Regionalplan als auch im Teilraumgutachten A6 wird auf eine Betrachtung eventueller übergeordneter Brachflächen verzichtet.

Ein besonderer Vorteil an der Ausweisung des „GE/GI/SO Schafhof III (Ost)“ liegt auch darin, dass es aufgrund der Nähe der Bahnlinie Nürnberg-Amberg-Irrenlohe bei Bedarf auch an das Netz der Deutschen Bahn angebunden werden kann.

Erweiterungsmöglichkeiten in den GE/GI-Gebieten Schafhof I und II stehen nicht zu Verfügung:

a) Schafhof I:

An die im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen westlich des GE/GI-Gebiet „Schafhof I“ grenzt der Ortsteil Schafhof an. Dies hat zur Folge, dass die zulässigen Emissionen für ein GE/GI-Gebiet stark eingeschränkt sind und für eine Nutzung als LKW-Raststätte keinesfalls geeignet sind.

Außerdem stehen die Flächen nicht zur Verfügung.

Insbesondere sind diese Flächen auch für den Investor uninteressant, da diese Flächen zu weit von der A6 entfernt sind und er für die bereits bekannten, vorgesehenen Nutzungen, wie Autohof mit Tankstelle und LKW-Werkstatt mit LKW-Service-Einrichtung, zwingend auf einen unmittelbaren Anschluss an die BAB-Anschlussstelle der A6 und die B 85 angewiesen ist (vgl. Ziff. 3.3 LEP 2013).

Deshalb kommt nur der vorgesehene Standort östlich der B 85 in Frage. Eine Anbindung an die bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete Schafhof I + II sowie an die BAB A 6 und an die B 85 ist von hier aus problemlos möglich, da die Anbindung der Kreisstraße AS 23 an die B 85 im Jahr 2012 vom Staatlichen Bauamt Amberg-Sulzbach höhenfrei mit 2 Anschlussrampen umgebaut wurde.

b) Schafhof II:

An das GE/GI-Gebiet grenzt der Truppenübungsplatz „Freihölser Forst“ der US-Army an. Ein Grunderwerb für eine Erweiterung des GE/GI-Gebietes ist nicht möglich.

Außerdem wären durch eine Erweiterung der Gewerbeflächen in diesem Bereich hochwertigere Pflanz- und Grünflächen betroffen als es der Wirtschaftswald im Plangebiet darstellt.

Die Nähe der A6 und der B85 erfordert dringend die Bereitstellung von LKW-Parkflächen (Ruhezeiten), da seit Fertigstellung der durchgehenden A6, die bestehenden Gewerbegebiete „Schafhof I und II“ durch parkende LKW in zunehmendem Maße blockiert werden.

Hierzu liegen bisher Bauanfragen eines Investors für den Bau einer LKW-Raststätte (Parken, Tanken, Rasten, Verpflegung, Verkauf) vor. Eine weitere konkrete Anfrage liegt für den Bau und Betrieb einer MAN-LKW-Werkstatt vor. Damit diese Investoren ihr Vorhaben auch umsetzen können, ist die Erlangung des Baurechts erforderlich.

Von der Gemeinde Ebermannsdorf ist nicht vorgesehen, das Plangebiet in einem Zuge zu erschließen, sondern je nach Bedarf in einzelnen Bauabschnitten. Einer bedarfsweisen Rodung der Fläche steht deshalb von Seiten der Gemeinde Ebermannsdorf nichts im Wege.

Der geplante Standort stellt sich unter Berücksichtigung aller Gesichtspunkte als der geeignetste Standort heraus.

Das Gebiet ist verkehrstechnisch günstig gelegen und sowohl von der B 85 als auch von der A 6 aus sehr gut zu erreichen. Auch das Ziel der Konzentration der Gewerbe- und Industriegebietsflächen ist mit dem gewählten Standort in vollem Umfang eingehalten.

Die Ver- und Entsorgung des geplanten Gebietes kann mit vertretbarem Aufwand gesichert werden. Auch aus immissionsschutztechnischer Sicht ist das Gebiet unproblematisch.

Die Ausweisung erfolgt auch nicht irgendwo in der freien Natur, sondern gliedert sich an die bereits bestehenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die bestehenden GE- und GI- Gebiete Schafhof I und Schafhof II sowie durch den Bau der BAB A6 und den 4-spurigen Ausbau der B 85 an.

Die Voraussetzungen für die geplante Ausweisung in Erweiterung der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete „Schafhof I“ und „Schafhof II“ sind nahezu ideal.

Nach Abwägung aller Faktoren ist die vorgesehene Fläche im Anschluss an die Gewerbe- und Industriegebiete „Schafhof I“ und „Schafhof II“ als sehr gut geeignet für die Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebiets anzusehen.

Weitere Ausführungen zur Standortwahl können der Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) Ziff. 5 sowie dem Umweltbericht entnommen werden.

1.3.2 Standortnachteile

Auch die Nachteile des geplanten Standortes werden von der Gemeinde nicht außer Acht gelassen.

Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die Bundesstraße B 85 Amberg-Schwandorf an. Entlang der B 85 war auf einem Streifen von beidseitig 200 m Breite das Landschaftsschutzgebiet `Schutzstreifen entlang der B 85 neu` gem. BayNatSchG festgesetzt.

Diese Festsetzungen würden dem geplanten Vorhaben entgegenstehen.

Allerdings ist die Aufrechterhaltung des Landschaftsschutzstreifens fachlich und sachlich nicht mehr gerechtfertigt. Am 15. Februar 2013 trat deshalb durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Regierung der Oberpfalz die „Verordnung zur Änderung der Kreisverordnung über den Schutz von Landschaftsteilen im Landkreis Amberg vom 20. Dezember 2012“ in Kraft, mit der das Landschaftsschutzgebiet für diesen Streifen aufgehoben wurde.

Mit dieser Änderungsverordnung steht der Landschaftsschutzstreifen der Ausweisung des „GE/GI/SO Schafhof III (Ost)“ nicht mehr entgegen.

Im gültigen und rechtsverbindlichen Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) ist in diesem Bereich das **Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung T 34** ausgewiesen. Die Festlegung erfolgte insbesondere zum Schutze der nachgewiesenen Einzugsgebietsteile, welche sich außerhalb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes befinden. Das geplante Gewerbe- und Industriegebiet befindet sich vollständig im ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet T 34.

Aufgrund der Entfernung der beiden nächstgelegenen Brunnen (Brunnen Högling (Wasserversorgung Gde. Fensterbach) und Brunnen IV (Wasserversorgung Gde. Ebermannsdorf)) von ca. 2.700 m und 2.900 m sind für diese Anlagen jedoch keine Beeinträchtigungen durch die Ausweisung des „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiets Schafhof III (Ost)“ zu erwarten.

Weiterhin sind im gültigen und rechtsverbindlichen Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) Vorranggebiete für Wasserversorgung T 14 und T 15 ausgewiesen. Die Festlegung erfolgte insbesondere zum Schutze der nachgewiesenen Einzugsgebietsteile, welche sich außerhalb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes befinden. Das Vorranggebiet T 14 grenzt im Südosten, das Vorranggebiet T 15 im Nordwesten an das geplante Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an.

Im Nordosten grenzt ein Vorranggebiet für Kies- und Sandgewinnung KS 17 an. Der geringste Abstand zur bestehenden Sandgrube im Osten des Plangebietes beträgt ca. 800 – 900 m.

Entsprechend der 23. Änderung des Regionalplans Region Oberpfalz-Nord (6), Teilfortschreibung Rohstoffgebiete 2012, Entwurf vom 14. Juni 2012, soll gemäß Ziff. II.5 dieses Vorranggebiet für Kies- und Sandgewinnung KS 17 östlich des Gewerbegebietes von Schafhof in der Gemeinde Ebermannsdorf, Landkreis Amberg-Weizsach, im Westen wegen eines zukünftigen Funktionsraumes für gewerbliche Siedlungsentwicklung (westliche Teilfläche) und im südöstlichen Bereich wegen einer Überlagerung mit einer Gemeindeverbindungsstraße auf Antrag der Gemeinde Ebermannsdorf verkleinert werden.

Gemäß der Mitteilung der Regierung der Oberpfalz wurde für das im Norden an das Plangebiet anschließende Vorranggebiet für Kies- und Sandabbau KS 17 im Zuge des Verfahrens zur 23. Änderung des Regionalplans u.a. eine räumliche Reduzierung um den betroffenen Teilbereich vom Planungsausschuss beschlossen (Sitzung vom 05.06.2013). Die abschließende Verbindlicherklärung der Regionalplanänderung durch die Regierung der Oberpfalz steht zwar noch aus. Das Änderungsverfahren hat jedoch bereits einen Verfahrensstand erreicht, der es erlaubt, dass die vorgesehenen Änderungen eine Berücksichtigungspflicht für nachfolgende Planungen auslösen.

1.4 Flächennutzungsplan (FNP)

Für die Gemeinde Ebermannsdorf besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vom 23.07.1986. Der Geltungsbereich des geplanten Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiets ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ebermannsdorf nicht enthalten.

Ein Großteil des Plangebiets wurde auch erst mit Verordnung vom 17.02.2005 eingemeindet. Deshalb ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich, um einen verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan) daraus entwickeln zu können.

1.5 Schutzgüter und Schutzbereiche

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

2. Gesetzliche Grundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan, Umweltbericht und Eingriffsregelung stützt sich auf folgende rechtliche Regelungen in den jeweils neuesten rechtsverbindlichen Fassungen:

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- § 8a Bundesnaturschutzgesetz / Verhältnis zum Baurecht
(1) – (3) Eingriffe und naturschutzrechtliches Verfahren
- § 1a BauGB – Umweltschützende Belange in der Abwägung
- Satzungen der Gemeinde Ebermannsdorf

3. Städtebauliche Konzeption und Inhalte

3.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Diebis und Pittersberg und umfasst eine Bruttobaufläche von ca. 24,5 ha. Die Netto-Baufläche beträgt ca. 19,9 ha.

Das geplante Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet fügt sich an die bestehenden „Industrie- und Gewerbegebiete Schafhof I und II“ an und liegt unmittelbar verkehrsgünstig am Knotenpunkt zwischen der Bundesautobahn A 6 und der Bundesstraße B 85, direkt an der Autobahnanschlussstelle Amberg-Ost / Schafhof.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Ebermannsdorf nicht enthalten. Die entsprechende Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Im Gemeinderatsbeschluss vom 28.01.2013 und 25.02.2013 wurde festgehalten, den Bebauungsplan im Bereich der Fl.Nrn. 642/1, 644, 644/2, 644/5 (teilweise), 644/6, 645 (teilweise), 645/2 (teilweise), 645/5 (teilweise), jeweils Gemarkung Diebis sowie der Fl.Nrn. 1529 (teilweise), 1529/10, 1529/11 (teilweise), 1529/12 (teilweise), 1548 (teilweise), 1549 (teilweise), 1550 (teilweise), 1552 (teilweise), 1552/16 (teilweise), 1552/17, 1552/18, 1552/19, 1552/20 (teilweise), 1552/21 (teilweise), 1552/22 jeweils Gemarkung Pittersberg, mit einer Fläche von insgesamt ca. 24,5 ha (bis zur Grenze des Vorranggebietes KS 17 „Sandabbau“) als „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet - Raststätte, Tanken & Rasten, Verkauf, Schafhof III (Ost)“ auszuweisen.

Insgesamt ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Bruttobaufläche (gesamter Geltungsbereich inkl. Regenrückhalt und innere Ausgleichsfläche)	ca. 245.000 m ²
Gewerbeflächen netto (Überbaubare Gewerbeflächen + Grünflächen gewerblich)	ca. 199.000 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 16.000 m ²
Regenrückhaltebecken (RRB)	ca. 6.000 m ²
Verkehrsflächen	ca. 24.000 m ²

Anteilsberechnung für den Geltungsbereich Gewerbe- und Industriegebiet:

Bruttobaufläche:	100,0 %
Anteil der Netto Gewerbeflächen:	81,2 %
Anteil öffentliche Grünflächen und RRB:	9,0 %
Anteil Verkehrsflächen:	9,8 %

Gegenwärtig wird die Fläche überwiegend forstwirtschaftlich als Wald genutzt. Die Verteilung der einzelnen Flächen wird im Umweltbericht genauer dargestellt.

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

An der südöstlichen Grenze des Plangebietes soll die HAUPTERSCHLIEßUNG erfolgen, die nach ca. 300 m in die innere Erschließung des Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiets übergeht. Die HAUPTERSCHLIEßUNG ist an die AS 23 angebunden, die wiederum über zwei Anschlussrampen höhenfrei an die B 85 angeschlossen ist.

Das GE/GI/SO-Gebiet besitzt somit durch die Anbindung an die B 85 und die unmittelbar angrenzende Autobahnanschlussstelle direkten Anschluss an das trans-europäische Straßennetz, die West-Ost-Achse Paris-Nürnberg-Prag (BAB A 6).

Bei der Planung des neuen Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiets wurde auf eine vorzeitige Parzellierung des Baugebietes verzichtet, so dass für die ansiedelnden Betriebe größtmögliche Flexibilität in ihrer Wahl bezüglich Lage und Größe der Bauparzellen besteht.

Im Südwesten des Baugebietes ist eine Grünfläche vorgesehen, die ein Regenrückhaltebecken beinhaltet.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet - Raststätte, Tanken & Rasten, Verkauf, Schafhof III (Ost)“ als Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet gemäß §§ 8, 9 und 11 BauNVO ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung (gem. § 19 BauNVO) wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 festgesetzt. Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Baumassenzahl (gem. § 21 BauNVO) wird mit 10,0 festgesetzt und gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

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.

Für Flachdächer wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen.

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

Stützmauern:

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

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 mindestens 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.

Außenbeleuchtung:

Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB A6 und B85 nicht geblendet werden können.

3.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig für im Gewerbe- und 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 B85 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 den Grundstücksflächen zulässig.

Zulässig sind außerdem:

- Werbefahren
- 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

Neben den in die Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Leitungen können weitere, untergeordnete Leitungen im Plangebiet oder unmittelbar an das Plangebiet angrenzend verlaufen.

Über die aktuelle Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. bislang nicht bekannten Leitungen sind vor dem Beginn der Bauarbeiten bei den Leitungsträgern ausreichende aktuelle Informationen zum Trassenverlauf bzw. zu ggf. einzuhaltenen Schutzabständen einzuholen. Es muss nach den Vorgaben des jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers verfahren werden, soweit von diesem entsprechende Anforderungen gestellt werden.

Innerhalb des Plangebietes verlaufende Leitungen müssen bei Bauausführungen, welche die Lage der Trassen berühren, in Abstimmung mit dem Leitungsträger und auf Kosten des Bauherrn durch geeignete Schutzmaßnahmen gesichert oder ggf. verlegt werden. Der exakte Verlauf und der Umfang des tatsächlichen Bestandes sind bei Erdarbeiten im näheren Umfeld der Leitungstrassen durch Feststellung vor Ort und auf Grundlage von im Vorfeld der Maßnahmen erfolgten Leitungstrassenauskünften zu ermitteln und zu berücksichtigen.

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 Gas-, Elektrizitäts- und Wasserleitungen 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 Nährungs- bzw. Schutzstreifenbereich der Leitungen sind rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Die Darstellung der Versorgungsanlagen erfolgte auf Grundlage der Bestandsunterlagen nach bestem Wissen. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Darüber hinaus beziehen sich Lagemerkmale der Leitungen auf den Verlegungszeitpunkt.

3.8 Verkehrserschließung

Überörtliche Anbindung

Die überörtliche Anbindung des Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiets erfolgt über die Bundesstraße B85 bzw. die Bundesautobahn A6 (Autobahnanschlussstelle Amberg Ost/Schafhof).

Die Zufahrt und Abfahrt zum bzw. vom Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet erfolgt über die beiden Anschlussrampen der höhenfreien Anbindung der AS 23 mit der B 85.

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Industriegebiets erfolgt ausschließlich über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße mit einseitigem Gehweg in Verlängerung der AS 23 an der Südostseite des Geltungsbereiches.

Östlich, parallel dazu wird als Ersatz für den bestehenden Wirtschaftsweg ein neuer, wassergebundener Wirtschaftsweg 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 Haupteerschließungsstraße:

Gehweg	2,00 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
Lagerfläche Forst	<u>4,00 m</u>
Gesamtbreite öffentlicher Raum:	29,50 m

Innere Erschließung:

In Fortsetzung der äußeren Erschließungsstraße schließt sich eine innere Erschließungsstraße als Ringstraße mit einseitigem Gehweg und beidseitigem LKW-Längsparkstreifen an.

Geplante Ausbaubreite der inneren Erschließungsstraße:

Gehweg	2,00 m
LKW-Parkstreifen	3,00 m
Fahrbahn:	7,50 m
LKW-Parkstreifen	3,00 m
Bankett:	<u>1,00 m</u>
Gesamtbreite öffentlicher Raum:	16,50 m

Unmittelbare Zu- bzw. Abfahrten von der Bundesstraße zu den Baugrundstücken sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten.

Zufahrten und Fahrbahnen auf den Baugrundstücken 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, Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfuge zu befestigen.

Jeder Betrieb hat 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 soll durch ein vom Investor geplantes BHKW oder durch Erdverkabelung mit Anschluss an bestehende Anlagen der Bayernwerk AG erfolgen.

Gasversorgung:

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

Wasserversorgung:

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

Abwasserbeseitigung / Oberflächenwasser:

Die Entwässerung des Gewerbe- und 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.

Beim Anschluss an die kommunale Entwässerungsanlage (Schmutzwasserkanal) ist die Indirekteinleiterverordnung zu beachten.

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 Rückhaltebecken RRB „Schafhof I“ in den Elsenbach eingeleitet.

Die Niederschlagswasserbeseitigung aus dem Plangebiet wird in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren zusammen mit der Niederschlagswasserbeseitigung der BAB A6, der B 85, des GI Schafhof I und II geregelt. Die hierfür erforderlichen Arbeiten sind bereits im Gange.

Um zum Grundwasserschutz die Eingriffe in den Untergrund zu minimieren sowie zur Rückstausicherung, sind Keller über eine Hebeanlage nach DIN EN 12056 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. den Anschluss an den öffentlichen Kanal
- evtl. erforderliche Regenrückhaltesysteme
- evtl. erforderliche Öl- oder Fettabscheider und dergleichen

Versickerung und Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken:

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist erlaubt. Oberflächenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Belägen (wie Rasengittersteine oder Betonsteine) werden empfohlen.

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

Ansonsten ist eine Versickerung nicht zugelassen

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

3.10 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.) sowie der Betrieb kerntechnischer Anlagen, von Deponien, von Anlagen der chemischen Großindustrie und von Raffinerien, von Großtankanlagen und von sonstigen Industrieansiedlungen mit hohem Emissionspotenzial 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 „Gl Schafhof I“ und „Gl 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 werden im Zuge des BBP-Verfahrens keine weiteren Erkundungen für erforderlich erachtet. Weitere Erkundungen des Baugrundes 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.

Bauvorhaben konkurrierender Nutzungen (z. B. Tankstellen) sind nach den gesetzlichen Grundlagen und einschlägigen Vorschriften zu errichten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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 auch bei allen Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden wird für sinnvoll erachtet.

Ein Baugenehmigungsverfahren ist i.d.R. durchzuführen.

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

3.11 Immissionen / Emissionen

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schallimmissionsschutztechnische Untersuchung Nr.11757.1 vom 17.04.2013 des Büros Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, Nürnberg, angefertigt, um die Lärmimmissionen aus dem Plangebiet quantifizieren und in Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebietes begrenzen zu können.

Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH, Nürnberg, Bericht 11757.1 vom 17. April 2013 zugrunde.

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

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB(A)	
	tags (06.00 – 22.00 Uhr)	Nachts (22.00 – 06.00 Uhr)
GI 1	65	50
GE 1	65	48
GE 2	65	45
SO 1 (Sondergebiet Raststätte, Tanken, Rasten, Verkauf)	65	55

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.

Maßgebliche Bezugsfläche für die Umrechnung der betrieblichen Schallleistungspegel sind die im Plan gekennzeichneten Teilflächen innerhalb der Baugrenzen in den jeweiligen Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, 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.

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

Es wird empfohlen, die schutzbedürftigen Räume mit ausreichend bemessenen Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass eine Lüftung über die Fenster entbehrlich ist.

Nach DIN 18005 sind flächenbezogene Schalleistungspegel von bis zu 65 dB(A)/m² Betriebsgrundstücksfläche charakteristisch für Industrie- bzw. Gewerbegebiete ohne Emissionsbegrenzung. Diese Werte werden mit den hier ermittelten Emissionskontingenten im Tagzeitraum erreicht, im Nachtzeitraum jedoch unterschritten.

Somit sind tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr) keine relevanten Einschränkungen gewerbegebietstypischer Betriebsabläufe zu erwarten.

Nachts (22.00 - 06.00 Uhr) können dagegen Begrenzungen der zulässigen Immissionen erforderlich werden, welche auch zu Einschränkungen im Betriebsablauf oder zu Schallschutzmaßnahmen führen können.

Es wird daher empfohlen, bereits im Planungsstadium auf eine entsprechende Orientierung von Geräuschquellen (z.B. Technische Anlagen, Anlieferzonen, Lüftungsöffnungen) zu achten und die Abschirmwirkung von Gebäuden und vom Gelände zu nutzen.

Für Betriebe mit intensiven Nutzungen im Beurteilungszeitraum nachts (z.B. Produktionsbetriebe mit Dreischichtbetrieb, Betriebe mit relevanten LKW-Lade- und

Fahrverkehren, Gabelstaplerbetrieb im Außenbereich etc.) muss im Einzelfall geprüft werden, ob die festgesetzten Emissionskontingente ausreichend sind.

Mit den Anträgen auf Genehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung ist vom Träger des jeweiligen Vorhabens ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, mit dem die Einhaltung der vorstehenden Schallschutzanforderungen belegt wird.

Emissionen:

Gegenüber dem Straßenbaulastträger der BAB A 6 und der B 85 sowie der AS 23 können keine Ansprüche wegen Lärm oder anderen Einwirkungen und aus Emissionen aus dem Bestand und Betrieb der BAB A6, der B85 und der AS23 geltend gemacht werden.

Gegenüber dem Betreiber des Sandabbaus können keine Ansprüche wegen temporärer Immissionseinwirkungen aus dem Betrieb des Sandabbaus in der Vorrangfläche KS 17 (z.B. durch Sprengungen etc.) geltend gemacht werden.

Gegenüber der „Deutschen Bahn AG“ können keine Ansprüche wegen Immissionen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, geltend gemacht werden.

3.12 Brandschutz

Bei der Planung sind die einschlägigen Vorschriften und Normen des Brandschutzes (z.B. Bayerische Bauordnung) zu beachten.

Im Baugebiet kann von der Gemeinde Ebermannsdorf ein Löschwassergrundschutz von 96 m³/h gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 nicht zur Verfügung gestellt werden.

Jeder Bewerber hat den erforderlichen Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz individuell zu ermitteln und ggf. durch entsprechend dimensionierte Löschwasserbehälter 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. Eine entsprechende Statik ist im Genehmigungsverfahren vorzulegen.

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)

5. Hinweise

5.1 Die Koten der jeweiligen EFOK (Erdgeschossfußbodenoberkante) werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Dazu wird ein Geländenivellement angeraten.

5.2 Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie 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 Wasserhaushaltsgesetz) 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 Wan-ne) auszuführen sowie alle notwendigen Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche 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 unverzüg-lich 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 dürfen, 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 archivmäßig 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 Aufstellung des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes erforderlich.

7. Befreiungen

Befreiungen von 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 Grünordnung „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet - Raststätte, Tanken & Rasten, Verkauf, Schafhof III (Ost)“

Verfahren

- 1) **Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**
am 25.02.2013 mit anschließender öffentlicher Bekanntmachung
- 2) **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
mit öffentlicher Bekanntmachung am 11.11.2013
vom 19.11.2013 bis 20.12.2013
- 3) **Frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden
und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
lt. Anschreiben vom 18.11.2013 ; Abgabeendtermin am 20.12.2013
- 4) **Billigungs- und Auslegungsbeschluss**
am 03.02.2014
- 5) **Beteiligung der Öffentlichkeit – Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
mit öffentlicher Bekanntmachung am 29.07.2014
vom 05.08.2014 bis 05.09.2014
- 6) **Beteiligung der betroffenen Behörden
und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
lt. Anschreiben vom 05.08.2014; Abgabeendtermin am 08.09.2014
- 7) **Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**
am 10.11.2014
- 8) **Neuer Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**
am 23.02.2015
- 9) **Anzeige (§ 10 Abs. 3 BauGB)**
beim Landratsamt Amberg-Sulzbach am
- 10) **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

.....
Gilch, 1. Bürgermeister