

Gemeinde Ebermannsdorf

Landkreis Amberg-Weizsach

Verbindlicher Bauleitplan Bebauungsplan mit Grünordnung

„Industriegebiet Godelmann“



Vorentwurf: 23.07.2019
Begründung

Planverfasser Grünordnung:

Gottfried Blank, Landschaftsarchitekt

Marktplatz 1, 92536 Pfreimd
Tel.: 09606 / 91 54 47, Fax: 09606 / 91 54 48
Mail: info@blank-landschaft.de
Internet: www.blank-landschaft.de

Planverfasser Bebauungsplan:

SEUSS Ingenieure GmbH

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

INHALTSVERZEICHNIS

1. Gesetzliche Grundlagen	3
2. Planungsanlass und Planungsziele	3
2.1 Planungsanlass	3
2.2 Planungsziele	4
2.3 Standortwahl / Begründung des Standortes	4
2.4 Flächennutzungsplan (FNP)	5
2.5 Schutzgüter und Schutzbereiche	5
3. Städtebauliche Konzeption und Inhalte	5
3.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	5
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4. Ver- und Entsorgung	5
4.1 Energieversorgung:	5
4.2 Gasversorgung:	5
4.3 Wasserversorgung:	6
4.4 Schmutzwasserbeseitigung:	6
4.5 Niederschlagswasser:	6
5. Begründung zur Grünordnung	6

1. Gesetzliche Grundlagen

- Landesentwicklungsprogramm des Freistaates Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Oberpfalz Nord (6)
- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- Satzungen der Gemeinde Ebermannsdorf

in den zum Zeitpunkt der Beschlussfassung neusten, rechtsverbindlichen Fassungen.
Diese Begründung mit Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Planungsanlass und Planungsziele

2.1 Planungsanlass

Die Firma Godelmann GmbH & Co. KG zählt zu den europäischen Marktführern von Platten und Pflastersteinen. Um die Produktion zu sichern, hat das Unternehmen eine Sandgrube im Freihölser Forst erworben. Die Produktion steigt stetig weiter an, weswegen eine Betriebserweiterung erforderlich wird.

Die Gemeinde Ebermannsdorf hat mit Beschluss vom 26.02.2019 zur Deckung dieses Bedarfs das Verfahren zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes „Industriegebiet Godelmann“ eingeleitet.

Das Plangebiet liegt im Bayerischen Staatsforst und knüpft an das bestehende Betriebsgelände der Firma Godelmann GmbH & Co. KG an. Es liegt in der Gemeinde Ebermannsdorf und dem Landkreis Amberg-Sulzbach. Begrenzt wird das Gebiet südlich von der Staatsstraße St 2151, östlich von der Kreisstraße AS 29 und westlich von der Autobahn A 6. Nördlich des Planungsgebietes befindet sich das Biotop Nr. 6537 – 1001 mit den Teilflächen 001 und 002 (Göttersee) und das nachrichtlich übernommene Waldbiotop Nr. 6537 – 0069, Teilfläche 001.



Abb. 1: Luftbild des Plangebietes mit Geltungsbereich
(ohne Maßstab Quelle: Bayernatlas)

2.2. Planungsziele

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018 weist folgende 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

Das Plangebiet gehört nach der Karte 1 zur Raumstruktur der Region 6, Oberpfalz – Nord zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Gleichzeitig liegt das Plangebiet am 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. Der Standort ist im Regionalplan Oberpfalz-Nord als Kooperationsraum Fensterbach bestimmt. Die Gemeinden Fensterbach und Ebermannsdorf sollen wegen ihrer Raumstruktur zu benachbarten Teilräumen, Aufgaben der räumlichen Ordnung und Entwicklung gemeinsam wahrnehmen.

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 von überregionaler Bedeutung (BAB 6 und B 85) liegt.

2.3 Standortwahl / Begründung des Standortes

Es wurden Flächen gesucht, die in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Betriebsgelände der Firma Godelmann GmbH & Co. KG sind. Vor einigen Jahren wurde eine Bauleitplanung im nördlichen Bereich des bestehenden Geländes auf den Weg gebracht. Dieser konnte aber, aus Gründen des Immissionsschutzes und mangelnder Bereitschaft der Grundstücksbesitzer zum Verkauf der Flächen, nicht abgeschlossen werden.

Auch eine Erweiterung östlich des bestehenden Betriebsgelände wurde geprüft, war jedoch nicht realisierbar.

Eine Ansiedlung westlich der Autobahn A 6, im Bereich des Werks, wurde ebenfalls in die Alternativenprüfung einbezogen. Hier würde sich der bebaute Bereich mit der Lage westlich der A 6 noch weiter in den Landschaftsraum hinein ausdehnen.

Nach reiflicher Überlegung und ausführlicher Prüfung und da die Firma Godelmann GmbH & Co. KG als expandierender Industriebetrieb für die weitere betriebliche Entwicklung zwingend auf die Bereitstellung der Flächen, auch in dem angestrebten Umfang, angewiesen ist, wurde dieser Standort in der Gemeinde Ebermannsdorf gewählt.

Auf das Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung T 34 entsprechend dem Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) sind durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Ebenso nicht auf die Vorranggebiete für Wasserversorgung T 14 und T 15 welche im Plangebiet angrenzen.

2.4 Flächennutzungsplan (FNP)

Für die Gemeinde Ebermannsdorf besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vom 23.07.1986. Zur jetzigen Ausweisung des Industriegebietes wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

2.5 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 Eingriffsregelungen verwiesen (vgl. Punkt B, S.46).

3. Städtebauliche Konzeption und Inhalte

3.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 1530 Gemarkung Pittersberg mit einer Bruttobaufläche von 22,9 ha. Die Nettobaufläche beträgt 16,8 ha.

Insgesamt ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Bruttofläche:	22,9 ha
Industriefläche:	16,8 ha
Ausgleichsflächen:	13,8 ha

Gegenwärtig wird die Fläche überwiegend forstwirtschaftlich überwiegend als Nadelwald genutzt.

Die Höhe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt bei ca. 392 m bis 401 m über NN und steigt von Nord-Westen zu einer Kuppe auf, von der sie nach Süd-Osten auf 9 m abfällt.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bauland wird als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung ist bei der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 in abweichender Bauweise. Die Baumassenzahl ist bei 10,0.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca 22,9 ha. Die drei geplanten Teilbereiche haben einen Flächenumfang von ca. 16,8 ha. Im Teilbereich GI 1 kann eine Fläche von ca. 11.200 m² (80 %) und im Teilbereich GI 2 eine Fläche von ca. 42.100 m² (80%) bebaut werden. Die Teilfläche GI 3 mit einer Fläche von 101.000 m² wird nicht überbaut.

Außerhalb der Teilgebiete werden auf ca. 61.000 m² Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Für die Ein- und Ausfahrten sind 800 m² vorgesehen.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Energieversorgung:

Die Energieversorgung erfolgt durch Erdverkabelung mit Anschluss an bestehende Anlagen der Bayernwerk AG in der benachbarten Gemeinde Fensterbach.

4.2 Gasversorgung:

Die Gasversorgung erfolgt über die im GE Godelmann GmbH & Co. KG bestehende Verdichterstation der Bayernwerk AG.

4.3 Wasserversorgung:

Das Industriegebiet wird an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbands Fensterbach angeschlossen.

4.4 Schmutzwasserbeseitigung:

Die Entwässerung des Industriegebietes erfolgt über das bestehende Betriebsgelände der Firma Godelmann GmbH & Co. KG. Die Versorgungsleitungen werden vom bestehenden Betriebsgelände der Godelmann GmbH & Co. KG zum neuen „Industriegebiet Godelmann“ über die SAD 53 bzw. über die AS 29 verlegt. Anfallendes Schmutzwasser wird in einem Pumpwerk gesammelt und über eine Druckleitung in die Kanalisation des bestehenden Betriebsgeländes in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Fensterbach eingeleitet. Die Reinigung der Schmutzwässer erfolgt in der Kläranlage der Gemeinde Fensterbach.

4.5 Niederschlagswasser:

Das anfallende Niederschlagswasser wird in einem neu zu erstellenden Regenrückhaltebecken (RRB) zwischengespeichert und gedrosselt als Prozesswasser über ein Pumpwerk mit Druckleitung in das bestehende Betriebsgelände abgeleitet. Das Niederschlagswasser im Regenrückhaltebecken wird somit für die Produktion verwendet. Wenn zu viel Niederschlagswasser anfällt, wird das Niederschlagswasser ggf. versickert oder über das bestehende Betriebsgelände und über die bestehende Regenwasserableitung in den Fensterbach eingeleitet.

Hierfür wird von der Firma Godelmann GmbH & Co. KG eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in den Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 15 WHG erforderlich.

Der Notüberlauf wird ggf. versickert oder erfolgt über die bestehenden angrenzenden Teiche.

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

5. Begründung zur Grünordnung

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden. Dies gilt im vorliegenden Fall in besonderem Maße für die zu erhaltenden Waldstreifen in den Abstands- und Pufferflächen in den Randbereichen des geplanten Industriegebiets. Innerhalb der überbaubaren Flächen wird das Oberflächenrelief vollständig verändert, da eine mehr oder weniger ebene Fläche mit geringer Neigung aus Gründen der Entwässerung geschaffen wird, so dass die Oberflächen und Bodenprofile hier überall verändert werden müssen. Soweit dies aus Gründen der Nutzung möglich und sinnvoll ist (z.B. im Bereich von Ausstellungsflächen), wird die Anlage großzügiger Grünflächen auch innerhalb der überbaubaren Flächen empfohlen.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Wesentlicher Bestandteil des grünordnerischen bzw. naturschutzfachlichen Konzepts ist im vorliegenden Fall die Ausweisung großzügiger, zu erhaltender Waldstreifen in den Randbereichen des Industriegebiets. Die Waldstreifen sind wie planlich festgesetzt, zu erhalten. Im weiteren Verfahren werden Waldumbau- und Gestaltungsmaßnahmen zur Verbesserung der naturschutzfachlichen Qualitäten und zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange dargestellt.

Die im Zuge des Bauvorhabens zu erhaltenden Waldstreifen in den Randbereichen des Industriegebiets

erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Baugebiet
- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper und der Lagerflächen in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild, gegenüber den umliegenden Straßen und dem Talraum im Norden
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- in gewissem Umfang Rückhalte- (bzw. Versickerungs)fläche für im Industriegebiet anfallendes Oberflächenwasser; Anlage von Regenrückhalteeinrichtungen
- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc., und von dadurch ausgehenden Störungen, insbesondere gegenüber dem Talraum im Norden
- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung bzw. Aufrechterhaltung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölbewohner
- Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch gezielte Maßnahmen, Darstellung im weiteren Verfahren
- Verminderung der Barrierewirkungen hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wanderungsvermögens von Pflanzen und Tieren

Zur Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe sind Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang von ca. 138.899 m² durchzuführen (gemäß der naturschutzrechtlichen Bilanzierung in Kap. B) des Umweltberichts). Die hierfür erforderlichen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren dargestellt und im Einzelnen nachgewiesen.
