

Inhalt

1.	Anlass und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans	2
1.1	Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans	2
1.2	Leitbild LEP	2
2.	Planungsrecht	3
2.1	Rechtliche Grundlagen	3
2.2	Übergeordnete Planungsvorgaben - Standortwahl	3
2.2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP 2013	3
2.2.2	Regionalplan 6 Oberpfalz-Nord (RP 6)	5
3.	Lage und Bestandssituation	6
3.1	Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	6
3.2	Standortwahl	6
3.3	Naturraum, Geologie, Böden	6
3.4	Topographie, Grundwasserverhältnisse	6
3.5	Altlasten	7
3.6	Schutzgebiete	7
3.7	Bodendenkmäler	8
3.8	Landschaftsbild (Einsehbarkeit, Freizeit und Erholung)	8
4.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen	9
4.3	Verkehrliche Erschließung	9
4.4	Land- und Forstwirtschaft	9
4.5	Erforderlichkeit der FNP-Änderung	9
	Verfahren	10

1. Anlass und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans

1.1 Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Jahr 2015 ein Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet Raststätte, Tanken & Rasten, Verkauf „Schafhof III (Ost)“ nach §§ 8, 9 und 11 BauNVO zur „nachhaltigen Stärkung der Entwicklung des ländlichen Teilraumes in Ergänzung der bereits „bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete „Schafhof I“ und „Schafhof II“ ausgewiesen.

Mit dieser 9. Änderung soll der gesamte Planbereich der 8. Änderung in gewerbliche Bauflächen (G) umgewidmet werden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan erfolgt im Parallelverfahren. Mit dem Bebauungsplan soll ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt werden. Der Umweltbericht wird für beide Planungsebenen erstellt.

Konkreter Anlass ist die Nachfrage privater Investoren u. a. für ein Logistikzentrum auf der Fläche östlich von Ebermannsdorf in einem Umfang von ca. 24,5 ha.

1.2 Leitbild

Das neue 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 entspricht auch die Intention der Gemeinde Ebermannsdorf.

2. Planungsrecht

2.1 Rechtliche Grundlagen

Die Änderung des Flächennutzungsplans stützt sich auf folgende rechtliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesentwicklungsprogramm (LEP)
- Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6)

in den jeweils rechtsverbindlichen Fassungen.

2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben - Standortwahl

2.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 geändert durch Verordnung 2018

Das Plangebiet gehört nach der 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.

Die Änderung des Plangebietes in gewerbliche Bauflächen steht mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2013, geändert 2018, im Einklang.

Neben vielen anderen sind das insbesondere:

- 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen
- 1.4.1 Hohe Standortqualität
- 2.2.4 Vorrangprinzip
- 3.3 Vermeidung von Zersiedlung

Nachdem es sich um die Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes in gewerbliche Bauflächen (G) handelt, brauchen die einzelnen Ziele und Grundsätze nicht nochmals näher erläutert werden.

Der Standort muss zudem nicht nochmals begründet werden, zumal dies im Verfahren zur 8. Änderung im Jahr 2015 abgehandelt wurde. Die Neuausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen war damals erforderlich, da in den beiden bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten „Schafhof I“-und „Schafhof II“ alle Flächen belegt waren.

Die Alternativprüfung fand ebenfalls mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes statt. Der Standort stellte sich damals unter Berücksichtigung aller Gesichtspunkte als der am besten geeignete Standort heraus, zumal Erweiterungsmöglichkeiten in den GE/GI-Gebieten Schafhof I und II nicht zu Verfügung standen.

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. Diese Forderung wurde mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erfüllt.

Das Gebiet ist verkehrstechnisch günstig gelegen und sowohl von der Bundesstraße B 85 als auch von der Bundesautobahn A 6 aus sehr gut zu erreichen.

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

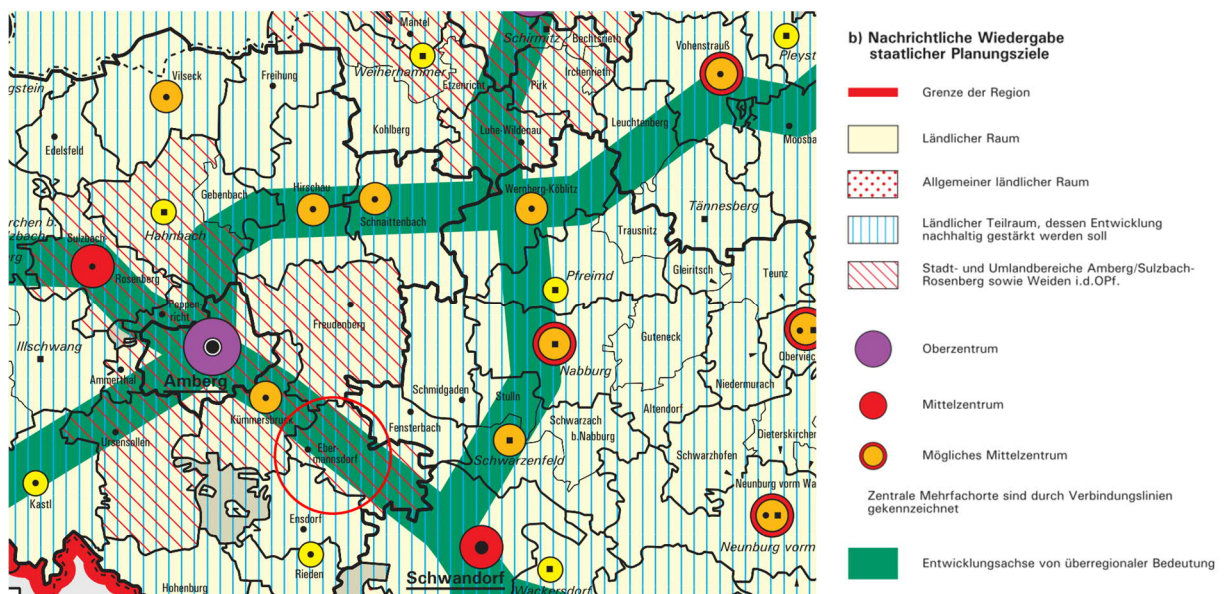
2.2.2 Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6)

Regionalpläne legen die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region als Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest.

Folgendes Ziel war bei der 8. Änderung als Grundlage dieser 9. Änderung (= Fortschreibung) bei dem Vorhaben insbesondere zu berücksichtigen und damit planungsrelevant:

Gemäß der Zielkarte 1 'Raumstruktur' befindet sich das Planungsgebiet an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Die Gemeinde Ebermannsdorf ist als „ländlicher Teilraum“ im Stadt- und Umlandbereich Amberg/Sulzbach-Rosenberg ausgewiesen, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Gemäß B II 'Siedlungswesen' Punkt 1.8.2 (Z) sollen in den Gemeinden Ursensollen, Kümmersbruck und Ebermannsdorf an der Bundesautobahn A 6 (und an der Bundesstraße B 85) Flächenpotenziale für eine gewerblich/industrielle Siedlungsentwicklung freigehalten und gesichert werden (Premiumstandort SB 6 gemäß RP-Begründungskarte 13).



Ausschnitt Regionalplan Oberpfalz-Nord, Karte 1 Raumstruktur (Stand: 15. Dezember 2009)

Insofern steht auch der Regionalplan der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

3. Lage und Bestandssituation

3.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Änderungsgebiet 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. Das Gebiet liegt ca. 5 km östlich von Ebermannsdorf.

Für die Gemeinde Ebermannsdorf besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vom 23.07.1986. Das betreffende Plangebiet wurde 2015 in ein Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet umgewidmet und wird mit der jetzigen 9. Änderung als gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen. Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches des Plangebiets beträgt ca. 24,5 ha.

3.2 Standortwahl

Zur Standortwahl siehe Ziff. 2.2. der Begründung.

Weitere Ausführungen zur Standortwahl können der Umweltverträglichkeitsstudie entnommen werden.

3.3 Naturraum, Geologie, Böden

Hierzu wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

3.4 Topographie, Grundwasserverhältnisse

Die mittlere Höhe des Plangebiets liegt bei ca. 387 m ü. NHN und fällt von Nord-Ost nach Süd-West zur Bundesstraße B 85 von ca. 391 m ü. NHN auf 383 m ü. NHN ab.

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.

3.5 Altlasten

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.

3.6 Schutzgebiete

Mit der 23. Änderung des Regionalplans der Region Oberpfalz-Nord (6), Teilfortschreibung Rohstoffgebiete, wurde das bestehende Vorranggebiet für Kies- und Sandgewinnung KS 17 räumlich reduziert. Diese Teilfortschreibung ist seit dem 01.04.2014 in Kraft. Das Vorranggebiet steht damit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

Im 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. Der Planungsbereich der 9. Änderung befindet sich vollständig im ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet T 34.

Aufgrund der Entfernung der beiden nächstgelegenen Brunnen (Brunnen Högling (Wasserversorgung Gemeinde Fensterbach) und Brunnen IV (Wasserversorgung Gemeinde Ebermannsdorf) von ca. 2.700 m und 2.900 m sind für diese Anlagen jedoch keine Beeinträchtigungen durch die 9. Änderungsplanung zu erwarten.

Weiterhin sind im 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.

3.7 Bodendenkmäler

Laut amtlicher Karten sind im Planbereich der Änderung sowie im unmittelbaren Umfeld keine Bodendenkmäler vorhanden. Gemäß Auswertung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege mittels neuesten ALS- Daten (Airbornelaserscandaten) liegen im Geltungsbereich der FNP-Änderung sowie im unmittelbaren Umfeld keine ausgewiesenen Bodendenkmäler. Im Planungsraum befinden sich jedoch etliche Kohlemeiler unbekannter Zeitstellung (Quelle: Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege an die Gemeinde Ebermannsdorf vom 14.09.2011). Sollten bei dem Bauvorhaben dennoch Bodendenkmäler und die unschwer erkennbaren Kohlemeiler zu Tage treten, unterliegt dies der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG.

3.8 Landschaftsbild

Einsehbarkeit:

Das Plangebiet wird teilweise gegenüber der umliegenden Landschaft durch vorhandene Waldstrukturen abgeschirmt und ist von wenigen Seiten einsehbar.

Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, der durch die FNP-Änderung beansprucht wird, ist die forstwirtschaftliche Fläche, die im Süden, Norden und Osten vollständig durch weitere Waldgebiete umgeben ist. Die Einsehbarkeit aus der einzig waldfreien West-Richtung ist durch die direkt angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete Schafhof I und Schafhof II nur bedingt vorhanden. Von der Bundesautobahn A 6 und der Bundesstraße B 85 aus ist die Vorhabensfläche teilweise einsehbar und soll deshalb durch geeignete Bepflanzung eingegrünt werden. Deshalb wird das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt.

Freizeit und Erholung:

Einrichtungen für Freizeit und Erholung sind durch die geplante Bebauung nicht betroffen. Intensiv genutzte land- und forstwirtschaftliche Flächen, so wie auch die betroffenen Flächen, haben keinen Erholungswert im Sinne der Schutzverordnung.

Hierzu wird auch auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen.

4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Ziel der Planungsänderung ist die Ansiedlung eines Logistikzentrums und weiterer Industriebetriebe. Der Planungsbereich wird als gewerbliche Baufläche (G) nach der BauNVO dargestellt und parallel mit dem Bebauungsplan als Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO festgesetzt.

4.2 Umweltverträglichkeit / Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sollen Belange, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen, als wichtige Ziele verbunden werden.

Hierzu wird auf den Umweltbericht als gesonderten Teil dieser Begründung verwiesen. Die Zuordnung der Ausgleichsflächen wird mit dem Bebauungsplan festgesetzt.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Die überörtliche Anbindung erfolgt über die Bundesautobahn A 6 (Autobahnanschlussstelle Amberg Ost / Schafhof) bzw. die Bundesstraße B 85. Die Zu- und Abfahrt in das Plangebiet erfolgt über die B 85 bzw. die Kreisstraße AS 23. Die Anbindung der AS 23 an die B 85 wurde 2012 höhenfrei mit 2 Anschlussrampen neu erstellt.

4.4 Land- und Forstwirtschaft

Das Plangebiet wird derzeit als forstwirtschaftliche Nutzfläche intensiv bewirtschaftet.

4.5 Erforderlichkeit der FNP-Änderung

Um die geplante Nutzungsänderung und eine geordnete Entwicklung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange sicher zu stellen sowie den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes und im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erforderlich.

9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ebermannsdorf

Verfahren:

1) Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)

am 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

am

5) Beteiligung der Öffentlichkeit – Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB)

mit öffentlicher Bekanntmachung am

vom bis

**6) Beteiligung der betroffenen Behörden
und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB)**

lt. Anschreiben vom; Abgabeendtermin am

7) Feststellungsbeschluss

am

9) Schlussbekanntmachung

Das Landratsamt Amberg-Regen hat die 9. Änderung mit Bescheid vom
Nr.gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wurde amortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung wird die 9. Änderung wirksam.

Ebermannsdorf, den

.....
Josef Gilch, 1. Bürgermeister