

AMBERG

**Bebauungsplan Amberg 127
„Gewerbegebiet B 85 / AM 30“**

Entwurf zur Begründung

in der Fassung vom

18.01.2022

Bearbeiter: Angela Tiefel

Referat für Stadtentwicklung und Bauen

-Stadtplanungsamt-

Inhalt

1.	Erfordernis der Planaufstellung	4
2.	Ziele und Zwecke der Planung	4
3.	Räumlicher Geltungsbereich	5
4.	Planverfahren	6
5.	Ausgangssituation	7
5.1.	Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet.....	7
5.2.	Städtebaulicher Bestand.....	13
5.3.	Sonstige Planungsgrundlagen für das Plangebiet	14
6.	Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung	14
7.	Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung	15
8.	Begründung der Festsetzungen.....	18
8.1.	Art der baulichen Nutzung.....	18
8.2.	Maß der baulichen Nutzung	19
8.3.	überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Stellung der baulichen Anlagen	21
8.4.	Dächer und PV-Anlagen.....	22
8.5.	Werbeanlagen.....	24
8.6.	Verkehrsflächen	25
8.7.	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung, Führung von Leitungen	26
8.8.	Ausgleichsflächen	27
8.9.	Anpflanzung Bäumen und Sträuchern, sowie Bindungen für die Bepflanzung	28
8.10.	Bodenschutz, Wasserhaushalt.....	29
8.11.	Immissionsschutz.....	29
9.	Auswirkungen und Maßnahmen	32
9.1.	Bauliche Entwicklung.....	32
9.2.	Wirtschaftliche Entwicklung	32
9.3.	Erschließungsvertrag, Verkehrsanlagen, Verkabelung 20 kV-Leitung, Trafostation	32
9.4.	Kanaltechnische Erschließung, Wasserrechtsverfahren	33

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS FÜR FACHBEGRIFFE

ABSP	Arten- und Biotopschutzprogramm
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayStrWG	Bayerisches Straßen- und Wegegesetz
BayVGH	Bayerischer Verwaltungsgerichtshof
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BMZ	Baumassenzahl
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
DIN 4109	Schallschutz im Hochbau
DIN 18005	Schallschutz im Städtebau - Teil 1
DIN 45691	Geräuschkontingentierung
EEK	Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg vom April 2011, erstellt durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München (GMA)
GE	Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl
RRB	Regenrückhaltebecken
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TA Luft	Technische Anleitung zur Reinhaltung von Luft
VK	Verkaufsfläche

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Amberg ist im letzten Jahrzehnt sehr positiv verlaufen. Im Jahr 2019 wurde der absolute Höchststand an Arbeitsplätzen erreicht. Mit einer weiteren positiven Entwicklung wird gerechnet, auch wenn zwischenzeitliche Stagnationsphasen nicht auszuschließen sind.

Zur Deckung des Bedarfs an Gewerbeflächen in der Stadt Amberg konnte im Planungsbereich östlich des Knotenpunktes B 85 / AM 30 ein zusammenhängender Grundstücksbereich mit einer Größe von circa 4,4 ha erworben werden. Er ist besonders geeignet für Gewerbebetriebe mit Straßenverkehrausrichtung wegen der Werbewirkung und guten Erreichbarkeit. Eigentümer und Erschließungsträger ist die städtische Tochtergesellschaft Wirtschaftsförderungsgesellschaft Amberg mbH (Wirtschaftsförderung Amberg).

2. Ziele und Zwecke der Planung

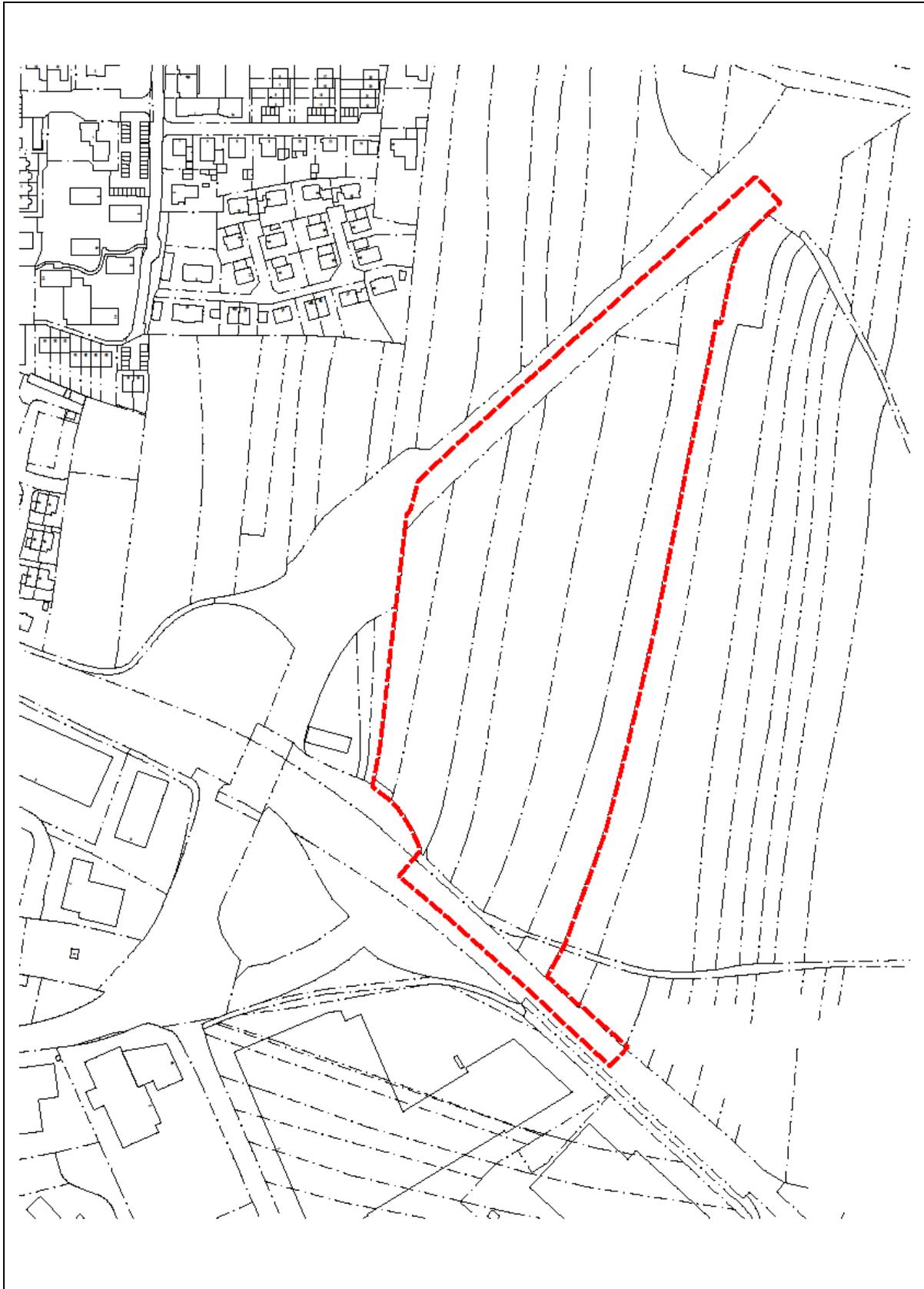
In der Begründung zur 122. Flächennutzungs- und Landschaftsplanung wurde hochgerechnet, dass für den zukünftigen Flächenbedarf an Gewerbeflächen der Stadt Amberg für die nächsten 15 Jahre die Ausweisung des Gewerbegebietes „B 85/AM 30“ erforderlich ist.

Der Standort ist besonders geeignet, da er an der B 85 und AM 30 liegt und nach Südosten es keine weiteren Standortmöglichkeiten für Gewerbegebiete gibt. Auf Grund der verkehrsgünstigen Lage an der B 85 mit Anschluss an die AM 30 eignet sich die Lage für Autohäuser. Anfragen liegen vor für ein Porschezentrum und ein weiteres Autohaus. Daneben soll die Angebotsplanung eine Flächenbereitstellung für in Amberg ansässige und neue Betriebe, insbesondere für das produzierende Gewerbe und Handwerksbetriebe, darstellen.

Auf Grund des gegenüber der B 85 angrenzenden Gewerbegebietes Ost mit Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel und weiteren Gewerbeflächen ist der neue Standort funktional als dessen Erweiterung mit möglichen positiven Synergieeffekte (z. B Erweiterungsoptionen für bestehende Betriebe) zu betrachten. Durch den Anschluss an die AM 30 ist diese Lage ebenfalls günstig für Betriebe, welche im engen Kontakt zum Industriegebiet Nord stehen.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes ist im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB aus wirtschaftlichen Belangen einschließlich der Förderung der mittelständischen Unternehmensstruktur und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen erforderlich. Auf Grund der Standortgunst und des Bedarfes an Gewerbeflächen wird deshalb den wirtschaftlichen Belangen Vorrang gegenüber der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung auf den überplanten Flächen eingeräumt und es wird an der Darstellung des Gewerbegebietes im Flächennutzungs- und Landschaftsplan und Aufstellung des Bebauungsplans festgehalten.

3. Räumlicher Geltungsbereich



Das Plangebiet liegt südöstlich der Amberger Altstadt in Ortsrandlage. Der Geltungsbereich des Plangebiets ist etwa 6,3 ha groß und wird durch die Straßen B85 und AM 30 auf zwei Seiten begrenzt. Er beinhaltet eine Erschließungsstraße in Form einer Straßenspanne mit Anschlüssen an der B 85 und AM 30. Sie verläuft entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches und es zweigt eine Stichstraße mit Wendeschleife zur inneren Erschließung ab. Eine kleinere Parzelle liegt nördlich der beim Einmündungsbereich in die AM 30. Der östliche Abschluss des Gewerbegebietes ist Ergebnis der nicht vorhandenen Verkaufsbereitschaft der östlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen (ab FlSt. 113) und der daraus resultierenden mangelnden separaten Erschließbarkeit.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Flurstücke der Gemarkung Gärnersdorf:

Flurstücke: 102/1, 103/1, 104, 108/1, 110/1, 111, 111/2, 112

Teilflurstücke: 147/8, 323, 2279/52

4. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der 122. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte im Stadtrat am 19.12.2016, nach ortsüblicher Bekanntmachung am 09.01.2017 erfolgte die erste frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 10.01.2017 bis 10.02.2017. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte parallel. In dieser Planung war die Ansiedlung eines Baumarktes im Gebiet geplant. Damals war ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit Nutzung Baumarkt vorgesehen. Der in der Barbarastraße ansässige OBI-Baumarkt wollte sich vergrößern und modernisieren. Der verkehrliche Anschluss sollte nur durch einen Kreisverkehr von der B 85 aus erfolgen. Der Neubau des Marktes wurde vom OBI-Konzern nicht weiterverfolgt.

Auf Grund eines neuen Interessenten wurde das Plankonzept auf die Ansiedlung eines Mercedes-Autohauses angepasst. Da die Anbindung von der B 85 durch einen Kreisverkehr vom Straßenbulasträger abgelehnt wurde, erfolgt nun der Anschluss durch eine schleifende Anbindung (rechts rein – rechts raus) mit zusätzlichem Anschluss an die AM 30. Es kam der Beschluss zur erneuten Durchführung der frühzeitigen Beteiligung im Stadtrat am 03.06.2019, nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.06.2019 wurde die Öffentlichkeit vom 24.06.2019 bis 22.07.2019 erneut frühzeitig beteiligt, einschließlich der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Es wurde die frühzeitige Beteiligungen nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wiederholt, anstatt der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Fachstellenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB. Es handelte sich hinsichtlich der Art der Nutzung (Autohaus anstatt SO Baumarkt) und der Verkehrsanbindung um elementare Bebauungsplanänderungen und es war eine möglichst zeitnahe Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ohne Erstellung einer Begründung und eines Umweltberichtes beabsichtigt worden.

Zwischenzeitlich hat das Mercedes-Autohaus Ende des Jahres 2019 den Entschluss gefasst, sich im Industriegebiet Schafhof in der Gemeinde Ebermannsdorf anzusiedeln. Für den Bebauungsplanentwurf

wurde an die neue Situation angepasst (zusätzlicher Straßenstich, anstatt eines Regenrückhaltebeckens nun ein Versickerungsbecken, Reduzierung des Geltungsbereiches). Auf der Grundlage des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfes erfolgte die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die abschließende Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 25.04.2022 – 27.05.2022.

5. Ausgangssituation

In diesem Kapitel werden umweltbezogene Inhalte nicht aufgeführt, da die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht in einer zusammenfassenden Form dargelegt werden. Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

5.1. Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet

5.1.1. Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Es wird bei den Festlegungen zwischen Zielen (Z) und Grundsätzen (G) unterschieden. Ziele sind verbindliche Vorgaben für die Gemeinden, die Bauleitpläne sind diesen Zielen anzupassen. Die im LEP aufgeführten Grundsätze sind dagegen nicht verbindlich, sie sind aber in der Abwägung mit einzubeziehen. Umweltrelevante Ziele und Grundsätze und deren Berücksichtigung sind im Umweltbericht dargelegt.

Im **Landesentwicklungsprogramm (LEP)** vom 01.09.2013 sind für den Bebauungsplan **2.2.6 Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen, 3. Siedlungsstruktur** und **5.3 Einzelhandelsgroßprojekte** von Bedeutung.

2.2.6 Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen

(G) Die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs sollen in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen.

Regierung der Oberpfalz, Landesplanung, Stellungnahme vom 22.07.2019 zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Gem. LEP-Grundsatz 2.2.6. soll in ländlichen Räumen mit Verdichtungsansätzen die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen, u.a. um auf eine sinnvolle verkehrsgerechte und -minimierende Zuordnung von Arbeitsstätten hinzuwirken. Aufgrund der baulichen Dimension des Vorhabens und der Lage unmittelbar an der Gemeindegrenze kommt diesem Grundsatz im vorliegenden Fall eine wichtige Bedeutung zu, weshalb die Stellungnahmen der betroffenen Nachbargemeinden entsprechend hoch gewichtet werden sollten. Auch die Realisierung des Autohauses auf verkehrsgünstiger gelegenen Alternativstandorte im Umfeld (z.B. im Bereich ausgewiesener Gewerbegebiete im Bereich der BAB 6) sollte in Erwägung gezogen und geprüft werden.

Berücksichtigung:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Kümmersbruck in der Gemeinderatssitzung am 02.07.2019 die Ausweisung des Gewerbegebietes Amberg 127 „Gewerbegebiet AM 30 / B 85“ zwar abgelehnt hat. In der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Amberg wird trotzdem der Versuch von Seiten der Stadt unternommen, für die längerfristige gewerbliche Entwicklung ein größeres interkommunales Gewerbegebiet zwischen AM 30 in Richtung Gärnersdorf gemeinsam zu entwickeln. Das Gewerbegebiet „B85 / AM 30“ wäre ein Bestandteil des Gesamtgebietes, welches auf Amberger Hoheitsgebiet bereits eine Fläche von ca. 16 ha aufweisen würde. Der Stadtrat der Stadt Amberg hat am 31.01.2022 den Entwurf der Gesamtfortschreibung beschlossen. Die Gemeinde Kümmersbruck wird demnächst im Zuge des kommunalen Abstimmungsgebotes beteiligt (Stand Ende Februar).

Anstelle des Mercedes-Autohauses möchte sich an der begünstigten Lage an der B 85 ein Porschezentrum ansiedeln. Das Autohaus soll neben den Porschezentren in Nürnberg und Regensburg den Automarkt im Bereich zwischen Neumarkt und Weiden abdecken. Wegen der zentralen Lage wurde bewusst das Oberzentrum Amberg als Niederlassungsort gewählt. Von Bedeutung ist entsprechend der Konzernphilosophie und dem Image von Porsche ein stadtnaher Standort mit hoher Werbewirksamkeit und guter Erreichbarkeit. Die Lage an der B 85 mit zusätzlicher Anbindung an die AM 30 und schneller Erreichbarkeit der BAB 6 ist prädestiniert. Die Lage am Ortstrand kommt auch einem Bedarf an Kundendienst- und Werkstattarbeiten entgegen. Im Zuge der Ansiedlung des Porschezentrums möchte ein weiteres Autohaus mit Lage an der B 85 und unter Nutzung der Synergieeffekte, welche von dem Porschezentrum ausgehen, eine Zweigstelle errichten.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Berücksichtigung:

Der Grundsatz betrifft den Flächennutzungs- und Landschaftsplan in seiner Funktion als vorbereitende Bauleitplanung. Es wird deshalb auf die Ausführung in der Begründung zur 122. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans hingewiesen.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Berücksichtigung:

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen für flächensparende Siedlungsformen getroffen, da im Bauausschuss am 13.03.2019 im Zuge des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplanverfahren „Erweiterung Gewerbegebiet West“ über Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs diskutiert worden ist. Das Baureferat wurde gebeten, ein Konzept zum nachhaltigen Bauen in der Stadt Amberg zu entwickeln, in dem gesamtstädtische und überwiegend bauleitplanerische Maßnahmen aufgezeigt werden. Dieses ist vom Stadtrat am 16.12.2019 beschlossen worden. Demnach ist in GE- und GI-Gebieten eine

möglichst hohe Grundflächenzahl (GRZ) anzuwenden (siehe Festsetzung Nr. 2.8 und 2.9). Daneben sind mindestens 50 % der Geschäfts- Büro- und Verwaltungsräume im zweiten Oberschoss zu errichten (siehe Festsetzung Nr. 2.2).

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn - auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist, - ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen

Berücksichtigung von 3.2 und 3.3

Die Ziele betreffen den Flächennutzungs- und Landschaftsplan in seiner Funktion als vorbereitende Bauleitplanung. Es wird deshalb auf die Ausführung in der Begründung zur 122. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans hingewiesen.

Regierung der Oberpfalz, Landesplanung, erneute und ergänzte Stellungnahme vom 01.10.2020

„in der ergänzten Begründung wird nachvollziehbar dargelegt, dass im Stadtgebiet keine direktangebundene Flächen vorhanden und verfügbar sind, die die für die beabsichtigte gewerbliche Nutzung erforderlichen Eigenschaften erfüllen würden, so dass der Ausnahmetatbestand gem. LEP-Ziel 3.3 (Spiegelstrich 1) vorliegt.

Im Hinblick auf die Vereinbarkeit der Planung mit dem LEP-Ziel 3.2 (Innen- vor Außenentwicklung“) ist die Planung insbesondere anhand der Auslegungshilfe des STMWi vom 07.01.2020 zu den „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe“ vom 07.01.2020, die den Gemeinde auch postalisch übermittelt wurde zu bewerten.

Der darin unter 3.2 geforderte Nachweis des Flächenbedarfs wird in der Begründung in Form der Nennung von Neuansiedlungsinteressenten erbracht.

Zudem erfolgt eine Darstellung der bestehenden Potenzialflächen der Innenentwicklung. Da einige der Potenzialflächen aus Gründen der Verfügbarkeit oder Nutzbarkeit nicht als bestehende Potenziale gewertet werden sollen, sind entsprechende Mobilisierungsstrategien und die Ergebnisse der Umsetzung dieser Strategien zu ergänzen. Dies betrifft insbesondere die Flächenreserven, die sich an übergeordneten Straßen befinden und daher eine potenziell hohe Eignung für die beabsichtigte Nutzung aufweisen.“

5.3.1 Lage im Raum

(Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekt dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Nahversorgungsbetriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden,

- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebauliche Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

(Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsfläche die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen

Regierung der Oberpfalz, Landesplanung, Stellungnahme vom 22.07.2019 zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Da im nördlichen Bereich des geplanten Gewerbegebietes weitere Einzelhandelsbetriebe zulässig sein sollen, können u.U. auch die landesplanerischen Einzelhandelsziele (vgl. 5.3.1 bis 5.3.3LEP Bayern 2018) für die vorliegende Planung relevant werden. Diese gelten für Einzelhandelsgroßprojekte i. S. v. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO und für Agglomerationen von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind. Die Beurteilung, ob durch die beabsichtigte Bauleitplanung eine solche Einzelhandelsagglomeration entstehen könnte, kann von hiesiger Seite erst auf Grundlage der konkret beabsichtigten textlichen Festsetzungen erfolgen, aus denen hervorgeht, in welchem Umfang auf dem überplanten Standort eine Einzelhandelsnutzung angestrebt wird bzw. möglich ist. Grundsätzlich ist entsprechend der landesplanerischen Vorgaben durch geeignete Festsetzungen die Entstehung einer erheblich überörtlich raumbedeutsamen Agglomeration auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, entsprechende Vorgaben von vornherein vorzunehmen.

Berücksichtigung:

Im Bebauungsplanentwurf ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. Nach der Festsetzung 2.3 sind nur nicht-zentrenrelevante Sortimente entsprechend der bei 2.5 beigegebenen amberger Sortimentsliste bei Einzelhandelsnutzungen zulässig. In Fortführung zum Sortimentskonzept des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sind an diesem geplanten gewerblich genutzten Gebiet / dezentralen Ergänzungsstandort

branchentypische zentrenrelevante Randsortimente und für Handwerksbetriebe bis zu 150 m² Verkaufsfläche branchentypischen zentrenrelevante Sortimente zulässig (Einzelhandelsentwicklungskonzeption für das kreisfreie Oberzentrum Amberg vom April 2011, Seite 107—Randsortimente und 108 – Handwerkerregel)

Ergänzende Mitteilung der Regierung der Oberpfalz, Landesplanung (E-Mail vom 10.03.2020)

„Die beabsichtigten Festsetzungen, die überwiegend lediglich sonstige Sortimente ermöglichen, die Funktion von AM als Oberzentrum und die im GE ohnehin gegebene Deckelung der Verkaufsfläche auf kleinflächige Ladeneinheiten werden daher aus landesplanerischer Sicht als ausreichend zur Vermeidung einer erheblich überörtlichen Einzelhandelsagglomeration erachtet und ermöglichen die Vereinbarkeit der Planung mit den LEP-Einzelhandelszielen.“

Regionalplan Oberpfalz Nord

B IV Handel und Dienstleistungen

(Z) 5.3 Die zentralen Versorgungsbereiche der Ober- und Mittelzentren sind in ihrer Funktionsfähigkeit grundsätzlich zu erhalten und in besonderem Maße zu stärken.

Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord, Stellungnahme vom 18.07.2019 zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Der beabsichtigte Ausschluss von innenstadtrelevanten Sortimenten ist durch entsprechende textliche Festsetzungen zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang wird auf das Regionalplanziel B IV 5.3 verwiesen, wonach die zentralen Versorgungsbereiche der Ober- und Mittelzentren in ihrer Funktionsfähigkeit grundsätzlich zu erhalten und in besonderem Maße zu stärken sind. Planungen, welche die Funktionsfähigkeit der zentralen Lagen schädigen, sind daher zu vermeiden.

Berücksichtigung:

Siehe Berücksichtigung zum LEP Ziele 5.3.1 bis 5.3.3

Die betroffenen **Grundzüge** wurden in der Stellungnahme des regionalen Planungsverband Oberpfalz-Nord, Stellungnahme vom 18.07.2019 zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB aufgeführt:

Gem. dem in Aufstellung befindlichen Grundsatz A 3.2 sollen die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen um die Oberzentren Amberg und Weiden i.d. OPf. als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte gestärkt werden und eine Impulsgeberfunktion für ihr Umland übernehmen. Der Berücksichtigung von ökologischen Aspekten und der Sicherung von Freifläche sowie interkommunalen Abstimmungen und Kooperationen kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu.

Aufgrund ihrer vergleichsweise dichten Besiedlung sind die o.g. Teilräume meist stärker von Nutzungskonkurrenzen betroffen. Siedlungsentwicklungsmaßnahmen können nur dann nachhaltig erfolgreich wirken, wenn sie in bedarfsgerechtem Ausmaß und an raumverträglichen und möglichst optimalen Standorten realisiert werden. Nur damit kann es vermieden werden, dass sich die siedlungsstrukturelle

und wirtschaftliche Dynamik nicht zu Lasten der Lebensbedingungen und -grundlagen in diesen Räumen auswirkt. Im Rahmen des Planungsprozesses sind daher intensive Abstimmungsprozesse zwischen Kommunen und weiteren betroffenen Akteuren notwendig.

Insbesondere aufgrund der räumlichen Dimension des Vorhabens und der Lage an der Gemeindegrenze soll daher den Stellungnahmen der Fachstellen des Natur- und Landschaftsschutzes und der Nachbargemeinde Kümmerbruck eine besondere Bedeutung beigemessen werden. Auch alternative — möglicherweise besser geeignete Standorte im Umfeld sollten für die Realisierung des Vorhabens in Erwägung gezogen werden. In Frage kämen möglicherweise die in B 111.8.2 Regionalplan Oberpfalz-Nord i.V.m. Begründungskarte 13 genannten Standortbereiche an der A 6.

Die Land- und Forstwirtschaft soll gern. B III 1 des Regionalplans erhalten und gestärkt werden. Dies gilt insbesondere für Gebiete mit durchschnittlichen und günstigen Erzeugungsbedingungen. Dort soll auf den Erhalt und die Verbesserung der natürlichen und strukturellen Voraussetzungen für eine intensive Bodennutzung hingewirkt werden. Gem. der Begründung zu B III 2.1 des Regionalplans fällt hierunter u.a. auch der Erhalt der Nutzfläche gegenüber konkurrierenden Nutzungen. Gem. der landwirtschaftlichen Standortkartierung (LSK) herrschen im Bereich des geplanten Gewerbegebietes teilweise günstige oder durchschnittliche Erzeugungsbedingungen vor. Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust an landwirtschaftlich genutzter Fläche, die nicht direkt kompensiert werden kann. Den Stellungnahmen der landwirtschaftlichen Fachstellen soll deshalb besondere Bedeutung beigemessen werden.

Das Vorhaben kann zur Verwirklichung der regionalplanerischen Grundsätze B IV 1.2 und B IV 1.3 beitragen, wonach die dezentrale regionale Wirtschaftsstruktur mit einer gesunden Mischung aus Großunternehmen und leistungsfähigen, mittelständischen Betrieben sowie einem breiten Branchenspektrum erhalten und weiterentwickelt werden soll und darauf hingewirkt werden, dass die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Zudem sollen zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe geschaffen werden.

Berücksichtigung:

Die Grundsätze betreffen den Flächennutzungs- und Landschaftsplan in seiner Funktion als vorbereitende Bauleitplanung. Es wird deshalb auf die Ausführung in der Begründung zur 122. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans hingewiesen.

Siehe auch Berücksichtigung zum LEP Grundsatz 2.2.6

5.1.2. Flächennutzungsplan der Stadt Amberg

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche vorgesehen. Die betroffene Fläche im Flächennutzungsplan wird im Zuge der Bebauungsaufstellung im Parallelverfahren in Flächen für ein Gewerbegebiet (GE) und Verkehrsflächen geändert.

5.1.3. Kommunale Satzungen

Bebauungsplan

Außer dem angrenzenden Bebauungsplan AM 113 „Gewerbegebiet Ost II“ grenzen keine weiteren Bebauungspläne an das Gebiet.

Werbeanlagensatzung Altstadt

Die Werbeanlagensatzung der Stadt Amberg greift hier nicht. Es wurden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, welche die Werbeanlagen regeln.

Baumschutzverordnung

Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Amberg.

5.1.4. Baudenkmäler

Es sind im Gebiet keine Baudenkmäler und Bodendenkmäler vorhanden.

5.1.5. Planfeststellungen

Es laufen derzeit keine Planfeststellungsverfahren im Geltungsbereich und in dessen Anschluss.

5.2. Städtebaulicher Bestand

5.2.1. Vorhandene Flächennutzungen

Das Gebiet ist momentan ackerbaulich genutzt.

5.2.2. Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung

Der Planungsbereich liegt südöstlich des höhenfreien Knotenpunktes B 85 / AM 30 und ca. 230 m nordwestlich der Kreuzung B 85/An den Franzosenäckern / Dreifaltigkeitsstraße nach Gärmersdorf und grenzt mit seinem Geltungsbereich direkt an die beiden Hauptverkehrsstraßen B 85 und AM 30 an.

5.2.3. Ortsbild

Der Bereich wird hinsichtlich der Infrastruktureinrichtungen und der Siedlungsentwicklung geprägt. Durch die beiden klassifizierten Hauptverkehrsstraße B 85 und AM 30. Daneben erfolgt eine städtebauliche Einflussnahme durch das angrenzende Gewerbegebiet Ost.

5.2.4. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung muss im Trennsystem erfolgen mit Anschluss an den städt. Mischwasserkanal Nr. 621009B005 mit Hilfe eines Schmutzwasserpumpwerks. Das Regenwasser wird vor Ort in einer zentralen Versickerungsanlage versickert.

Eine 20-kV Freilandstromleitung überquert den Planungsbereich in Nord-Süd-Richtung. Diese wird im Zuge der Baumaßnahme in die Erschließungsspanne verlegt.

5.2.5. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke 110/1 und 111 sind noch im Eigentum der Stadt Amberg, sollen aber von der Wirtschaftsförderung Amberg übernommen werden. Die Grundstücke 102/1, 103/1, 104 und 108/1 sind bereits im Eigentum der städtischen Tochtergesellschaft. Die westlichen Grundstücke 101/2 bzw. 100/1 und 98/2 in Privateigentum zweier unterschiedlicher Eigentümer konnten für die Ausweisung eines Gewerbegebietes nicht erworben werden.

5.3. Sonstige Planungsgrundlagen für das Plangebiet

5.3.1. Einzelhandelsentwicklungskonzept

Von der GMA wurde eine „Einzelhandelsentwicklungskonzeption für das kreisfreie Oberzentrum Amberg“ (EEK) erarbeitet (Stand: April 2011). Für dieses EEK erfolgte am 25.07.2011 ein Stadtratsbeschluss zur Umsetzung des EEK als räumliches Steuerungsinstrument für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet (Beschluss-Vorlagennummer: 005/0059/2011). Das EEK ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen.

5.3.2. Konzept zum nachhaltigen Bauen in der Stadt Amberg

Im Bauausschuss am 13.03.2019 ist im Zuge des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplanverfahren „Erweiterung Gewerbegebiet West“ über Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs diskutiert worden. Das Baureferat wurde gebeten, ein Konzept zum nachhaltigen Bauen in der Stadt Amberg zu erarbeiten.

Das „Konzept zum nachhaltigen Bauen in der Stadt Amberg“ wurde in der Stadtratssitzung am 16.12.2019 behandelt (Beschlussvorlage 005/0251/2019 vom 09.10.2019). In einer Präsentation zum Konzept (Anlage der Beschlussvorlage) wurden gesamtstädtische Maßnahmen mit überwiegend bauleitplanerischen Ansätzen vorgestellt. Dabei handelt es sich um die Bereiche flächensparendes Bauen, ökologisches Bauen, Verkehr und erneuerbare Energien.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung den Beschluss gefasst, nachfolgend aufgelistete Schwerpunkte als Leitlinie umzusetzen. In zukünftigen Bebauungsplänen sind die planungsrechtlichen Leitlinien entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beim Abwägungsprozess als öffentliche Belange zu berücksichtigen.

Es handelt sich um folgende Leitlinien:

- Mehrgeschossige Gewerbegebäude sind bei entsprechender Eignung der Nutzung zwingend festzusetzen.
- In GE- und GI-Gebieten ist eine möglichst hohe Grundflächenzahl (GRZ) anzuwenden.
- Bei allen Eigentümern von leerstehenden Bauparzellen, welche in Bebauungsplänen liegen, soll die Verkaufsbereitschaft erneut durch die Stadt Amberg abgefragt werden.
- In Wohngebieten ist eine verbindliche Dachbegrünung bei Garagen sowie bei Pult- und Flachdächern festzusetzen.
- Schottergärten sind einzuschränken.
- In Zukunft ist in allen Bebauungsplänen eine Verpflichtung für PV-Anlagen einzuführen. In begründeten Ausnahmefällen, wie beispielsweise in der Altstadt oder aus Gründen des Landschaftsbildes, kann hiervon abgewichen werden.

6. Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung

Nachfolgend sind kurz die Grundzüge der Planung aufgeführt. Weitere, insbesondere umweltbezogene, Inhalte der Planung sind im Umweltbericht (Kapitel 1.1) dargestellt. Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Bei der Art der Nutzung ist eine reine Gewerbenutzung angestrebt zur Neuansiedlung von Betrieben und Förderung der hiesigen Unternehmensstruktur. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiter (aus Lärmschutzgründen), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind folglich ausgeschlossen. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche ist ein Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zugelassen.

Die Erschließung soll über die beiden angrenzenden übergeordneten Straßen B 85 und AM 30 durch eine nord-süd-verlaufende Straßenspanne erfolgen. An der B 85 wird vom Straßenbaulastträger nur eine schleifende Anbindung (rechts rein – rechts raus) zugelassen. An der AM 30 soll ein vollwertiger Knotenpunkt auch für Linksabbieger ausgebildet werden, so dass gewährleistet ist, dass unter Einbeziehung der bestehenden Verknüpfungsschleifen von jeder Richtung zum Gewerbegebiet und von dort wieder in jede Richtung gefahren werden kann. Zur weiteren Binnenerschließung des Gewerbegebietes ist ca. in der Mitte des Planungsbereiches eine Stichstraße mit Wendeschleife geplant.

Das Niederschlagswasser kann dank des Sandbodens an Ort und Stelle versickert werden. Dafür ist für die Gewerbeflächen und die Stichstraße westlich der Erschließungsspanne ein zentrales Regenwasserversickerungsbecken vorgesehen. Das Niederschlagswasser der Erschließungsspanne mit Geh-/Radweg wird dem straßenbegleitenden Grünstreifen zugeführt.

7. Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung

Nicht betroffene Belange entsprechend der Aufzählung in § 1 Abs. 6 BauGB, werden hier nicht aufgeführt.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Zur Beurteilung der Lärmbelastung in angrenzenden Wohn-, Gewerbe- und Sondergebieten und für Büroräume und schutzwürdige Arbeitsräume im Gewerbegebiet selbst vom Ingenieurbüro C. Hentschel GmbH ein Lärmgutachten angefertigt. Entsprechende Festsetzungen zur Einhaltung der einschlägigen Lärmwerte sind im Bebauungsplan festgesetzt (Nr. 11).

Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das geplante Gewerbegebiet prägt das Landschaftsbild durch mangelndes Einfügen in die ursprüngliche Struktur und den Blickbezügen in der Umgebung. Die Umgebung ist jedoch durch das bereits bestehende Gewerbegebiet Ost und die Anlagen der Hauptverkehrsstraßen B 85 und AM 30 gestört.

Zur wichtigsten Minderung eines negativen Erscheinungsbildes wurden die Traufhöhe/Attikahöhe der baulichen Anlagen auf 11 m begrenzt und Werbeanlagen hinsichtlich einer zu starken Beeinträchtigung des Ortsbildes eingeschränkt.

Zur optischen Führung der Straßenspanne und Gliederung des Landschaftsbildes ist eine Baumreihe mit Großbäumen (Pappeln) vorgesehen. Eine weitergehende Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft (Grünstreifen) wurde aus Gründen einer flächensparenden Bodennutzung und einer damit zusätzlichen Inanspruchnahme von Boden in der freien Landschaft verzichtet.

Die überplanten Ackerflächen weisen mit Ausnahme eines kurzen Heckenabschnittes an der Straßenböschung zur B 85 keine weiteren erholungswirksamen Grünstrukturen auf. Die Wertigkeit des Planbereiches für die Naherholung an sich wird als gering betrachtet (vgl. Ausführungen im Umweltbericht). Die vorhandenen, für die Naherholung benutzbaren Wege (Feld- und Waldwege, Geh- und Radwege) werden beibehalten.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima

Aufgrund der intensiv genutzten Agrarlandschaft im Gebiet und im unmittelbaren Umfeld ist nicht von seltenen Arten auszugehen. Die Betroffenheit hinsichtlich Artenschutz ist als gering einzustufen. In den einzig vorhandenen Heckenabschnitt an der Wegeböschung nördlich der B 85 wird nicht eingegriffen, da er außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Es wurden Festsetzungen zur Pflanzenauswahl bei der Begrünung getroffen. Demnach ist bei mindestens 70% der Pflanzen auf die Verwendung von heimischen Gehölzarten zu achten.

Die geplante Bebauung führt zu großflächigen Bodenversiegelungen, die vorhandenen Bodenfunktionen werden daher stark beeinträchtigt. Dies ist unabdingbar angesichts der intensiven Nutzung (GRZ 0,8 mit Überschreitung bis 0,9). Auf weitere Grünflächen im Geltungsbereich wird aus Gründen einer flächensparenden Bodennutzung verzichtet.

Eine geordnete Ableitung des Schmutzwassers und Versickerung des Regenwassers mit erforderlicher Vorreinigung wird durch das parallel zu führende Wasserrechtsverfahren gewährleistet.

Nach dem ABSP ist die Fläche von Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Die Bedeutung dürfte auf Grund des abfallenden Geländes nach Gärmersdorf mit einer Funktion als Frischluftbahn verbunden sein (Abfluss von Kaltluft nach Gärmersdorf). Die Frischluftproduktion ist aber durch den intensiven Ackerbau - im Vergleich zu naturnahen Flächen mit Wald oder anderen Gehölzstrukturen- eingeschränkt und die Bedeutung auf den ländlich geprägten Ortsteil Gärmersdorf mit vielen das Kleinklima positiv beeinflussenden, innerörtlichen Grünflächen sind untergeordnet.

Insgesamt betrachtet wird den mit der Gewerbegebietsausweisung verfolgten Zwecken im Sinne der Wirtschaftsentwicklung gegenüber den Eingriffen in Natur, Landschaft und Boden als vorrangig gesehen. Mit Ausnahme der Zerstörung der natürlichen Bodenfunktion sind die Beeinträchtigungen auf Grund des Ausgangszustandes hinnehmbar. Auch die Bodenfunktion hat wegen der Ackernutzung nur eine eingeschränkte ökologische Wertigkeit. Die nicht vermeidbaren naturschutzfachlichen Eingriffe werden im Sinne des § 1a BauGB an anderer Stelle ausgeglichen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien

Entsprechend dem Beschluss des Stadtrates vom 16.12.2019 zum Konzept zum nachhaltigen Bauen in der Stadt Amberg (siehe Kapitel 5.3.2) ist in Zukunft in allen Bebauungsplänen eine Verpflichtung für PV-Anlagen einzuführen. PV-Anlagen sind deshalb im Bebauungsplan zwingend festgesetzt (Nr. 6.2 bis 6.5)

Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Ausweisung des Gewerbegebietes ist im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB aus wirtschaftlichen Belangen einschließlich Förderung der mittelständischen Unternehmensstruktur und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen erforderlich. Auf Grund der Standortgunst und des Bedarfes an Gewerbeflächen wird deshalb den wirtschaftlichen Belangen Vorrang gegenüber der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung und den Eingriffen in Natur, Landschaft und Boden eingeräumt. Es wird an der Ausweisung des Gewerbegebietes festgehalten.

In der Begründung zur 122. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wird auf das Erfordernis der Ausweisung des Gewerbegebietes B 85 / AM 30 hinsichtlich der verkehrlichen Standortgunst und des zukünftigen Bedarfs der Stadt Amberg an Gewerbeflächen eingegangen.

Land- und Forstwirtschaft

Der Bebauungsplanentwurf weist eine zusammenhängende Fläche als Gewerbegebiet aus. Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes sind keine weitergehenden Beeinträchtigungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu besorgen. Eine zumutbare alternative Zufahrtsmöglichkeit zum Flst. 101/2 ist über den vorhandenen Flurweg von Norden aus gegeben.

Von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige beschlossene städtebauliche Planungen

Einzelhandelsentwicklungskonzept

Im Bebauungsplan ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. Nach der Festsetzung 2.2 sind nur nicht-zentrenrelevante Sortimente entsprechend der bei 2.4 beigegebenen Sortimentsliste bei Einzelhandelsnutzungen zulässig. Bei der im Bebauungsplan beigegebenen Sortimentsliste handelt es sich um die Amberger Sortimentsliste. Diese wurde angepasst, um eine Vereinbarkeit mit den aktuellen LEP-Vorgaben zu gewährleisten. Die Sortimentsvorgaben des LEP sind in Anlage 2 zur Begründung des LEP (Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen) aufgelistet. Betroffen sind die Sortimente Elektrogroßgeräte für den Hausbedarf (weiße Ware), Campingartikel, Baby- und Kinderartikel. Diese sind nun nicht mehr bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, sondern bei den zentrenrelevanten Sortimenten aufgeführt.

In Fortführung zum Sortimentskonzept des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sind an diesem Ergänzungsstandort auf maximal 10 % der Verkaufsfläche branchentypische zentrenrelevante Randsortimente und für Handwerksbetriebe bis zu 150 m² Verkaufsfläche branchentypischen zentrenrelevante Sortimente zulässig (Einzelhandelsentwicklungskonzeption für das kreisfreie Oberzentrum Amberg vom April 2011, Seite 107—Randsortimente und 108 –Handwerkerregel -entsprechende Festsetzung für 150 m² Verkaufsfläche auf GE-Flächen im Gewerbegebiet Ost zulässig)

Nach Rücksprache mit der Landesplanungsbehörde wurde zur Stellungnahme später ergänzend folgendes mitgeteilt:

„Die beabsichtigten Festsetzungen, die überwiegend lediglich sonstige Sortimente ermöglichen, die Funktion von AM als Oberzentrum und die im GE ohnehin gegebene Deckelung der Verkaufsfläche auf kleinflächige Ladeneinheiten werden daher aus landesplanerischer Sicht als ausreichend zur Vermeidung einer erheblich überörtlichen Einzelhandelsagglomeration erachtet und ermöglichen die Vereinbarkeit der Planung mit den LEP-Einzelhandelszielen.“

Die Einschränkungen des Einzelhandels sind nicht nur konform mit den Zielen des LEP, sondern sie dienen zudem den Schutz der Innenstadt und der Nahversorgungszentren.

Konzept zum nachhaltigen Bauen in der Stadt Amberg

Im Bebauungsplan wurden nachfolgende Leitlinien des Konzeptes zum nachhaltigen Bauen in der Stadt Amberg berücksichtigt:

- Mehrgeschossige Gewerbegebäude sind bei entsprechender Eignung der Nutzung zwingend festzusetzen. *-in Anlehnung daran siehe Festsetzung 2.8.*
- In GE- und GI-Gebieten ist eine möglichst hohe Grundflächenzahl (GRZ) anzuwenden. *-siehe Festsetzungen 2.5 und 2.6.*
- In Wohngebieten ist eine verbindliche Dachbegrünung bei Garagen sowie bei Pult- und Flachdächern festzusetzen. *-in Anlehnung daran siehe Festsetzung 6.1*
- In Zukunft ist in allen Bebauungsplänen und Kaufverträgen eine Verpflichtung für PV-Anlagen einzuführen. In begründeten Ausnahmefällen, wie beispielsweise in der Altstadt oder aus Gründen des Landschaftsbildes, kann hiervon abgewichen werden. *-siehe Festsetzungen 6.2 bis 6.5*

8. Begründung der Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung

Festsetzung

2.1

Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Begründung

Die Angebotsplanung soll schwerpunktmäßig eine Flächenbereitstellung für ansässige und neue Betriebe bewirken. Auf Grund des gegenüber der B 85 angrenzenden Gewerbegebietes Ost mit Sondergebieten für großflächigem Einzelhandel und weiteren Gewerbeflächen ist der neue Standort auch funktional als dessen Erweiterung mit möglichen positiven Synergieeffekte (z. B Erweiterungsoptionen für bestehende Betriebe) zu betrachten. Durch den Anschluss an die AM 30 ist diese Lage zudem günstig für Betriebe, welche im engen Kontakt zum Industriegebiet Nord stehen. Daneben bietet das Gewerbegebiet auf Grund der guten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und des damit verbunden hohen Verkehrsaufkommens eine gute Standortgunst für auf nicht-zentrenrelevante Sortimente eingeschränkte Einzelhandelsbetriebe. Dies gilt insbesondere entlang der B 85.

Um die Flächenbereitstellung für die Gewerbenutzung und für sortimenteingeschränkte eingeschränkte Einzelhandelsbetriebe zu garantieren, sind alle Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Durch das Verbot von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter kann nachts der Immissionsrichtwert für den Tagzeitraum angewendet werden. Somit ist auch zur Nachtzeit keine weitergehende Einschränkung durch Wohnnutzung im Gewerbegebiet zu besorgen.

Festsetzung

2.2/2.3/2.4

Einzelhandelsnutzung

Es sind nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig, jedoch sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche branchentypische zentrenrelevante Randsortimente zulässig.

Für Handwerksbetriebe ist der Verkauf von branchentypischen innenstadt-relevanten Sortimenten auf eine Verkaufsfläche von max. 150 m² zulässig.

Für die Festsetzung von Einzelhandelssortimenten ist nachfolgende Sortimentsliste anzuwenden.

Begründung

Die Einschränkung der Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet resultiert aus den Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes und berücksichtigt die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms.

Auf die Aussagen bei 7 Berücksichtigung öffentlicher Belange --- Von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige beschlossene städtebauliche Planungen --- Einzelhandelsentwicklungskonzept wird verwiesen.

Festsetzung

1.2

Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Nutzungsabgrenzung)

Begründung

Die Abgrenzung der unterschiedlichen Art der Nutzung bezieht sich auf das festgesetzte zulässige Geräuschkontingent DIN 45961-2006.

8.2. Maß der baulichen Nutzung***Festsetzung***

2.5

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf maximal 0,8 betragen.

Begründung

Die hohe GRZ soll eine effizientere Ausnutzung von Gewerbeflächen ermöglichen. Eine hohe GRZ ermöglicht, dass die einzelnen Grundstücke dicht bebaut werden und somit für das gesamte Baugebiet der Geltungsbereich, unter Beibehaltung der Geschossfläche, verkleinert werden kann. Dies entspricht dem „Konzept zum nachhaltigen Bauen in der Stadt Amberg“ (siehe auch: 7. Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung --- Von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige beschlossene städtebauliche Planungen). Eine GRZ von 0,8 ist auch die Obergrenze für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO.

Festsetzung

2.6

Eine Überschreitung des Orientierungswertes um 10 % nach § 17 BauNVO ist zulässig. Es muss jedoch sichergestellt sein, dass mindestens 10 % der Grundstücksfläche begrünt und bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Bei einer Überschreitung der GRZ ist pro angefangener 100 m² Grundflächenüberschreitung ein standortgerechter Baum I. und II. Wuchsordnung mit einem Stammumfang von min. 18-20 cm zu pflanzen.

Begründung

Auch diese Erweiterung des Orientierungswertes der GRZ von 0,8 nach § 17 BauNVO auf 0,9 ist Resultat des „Konzeptes zum nachhaltigen Bauen in der Stadt Amberg“. Zweck der Festsetzung ist eine noch weitergehende Ausnutzung von Gewerbeflächen. Durch Begrünung und Bepflanzung der Restflächen mit mindestens 70 % heimischen, standortgerechten Gehölzarten (siehe Festsetzung Nr. 10.5) wird der maximal mögliche Ausgleich für Natur und Landschaft bewirkt.

Festsetzung

2.7

Die maximale Traufhöhe / Attikahöhe beträgt 11,00 m über OK Verbindungsstraße B 85 / AM 30. Gemessen wird von der Erschließungsstraße im rechten Winkel bis zur Mitte des Gebäudes. Für Schornsteine und Anlagen, die entsprechend immissionsschutzrechtlicher Vorgaben errichtet werden müssen oder produktionstechnisch erforderlich sind, gelten keine Höhenbegrenzungen.

Begründung

Zulässig sind Gebäudehöhen von 11 m. Diese zulässigen Gebäudehöhen bieten den Nutzern ausreichend Freiräume (Bürogebäude mit drei Etagen, Produktionshallen und Verkaufsräume). Die gleiche Höhenbeschränkung erfolgte im benachbarten Gewerbegebiet Ost. Diese Gebäudehöhen lassen auch die Umsetzung des städtischen Konzeptes zum nachhaltigen Bauen mit dem Ziel einer flächensparenden Bebauung mit relativ hoher Baumasse zu. Diese bauliche Höhentwicklung ist mit den Belangen des Ortsbildes aufgrund der Lage und Grundstückszuschnitte noch vereinbar.

Die Bezugnahme der Höheneinbindung der Gebäude auf die Erschließungsstraße bezieht sich für die Bauparzellen 1, 4 und 5 auf die Erschließungsspanne zwischen B 85 und AM 30 und für die Bauparzellen 2 und 3 auf die Stichstraße mit Wendeschleife.

Festsetzung

2.8

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume; Mindestens 50 % der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume sind in den Obergeschossen zu errichten.

Begründung

In Anlehnung an das Konzept zum nachhaltigen Bauen in der Stadt Amberg ist dem öffentlichen Belang zum flächensparenden Bauen durch die Festsetzung, im Obergeschoss mindestens die Hälfte aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume unterzubringen, nachgekommen worden (siehe auch: 7. Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung --- Von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige beschlossene städtebauliche Planungen). Damit lässt sich eine zweigeschossige Bauweise verwirklichen mit ausreichenden Gebäudehöhen im Untergeschoss durch eine

maximal zulässige Traufhöhe / Attikahöhe von 11 m. Zweck der Festsetzung ist eine komprimierte, flächensparende Bauweise der Gebäude, welche i. d. R. auch zu kleineren Gewerbegrundstücken führen wird. Zu rechtfertigen ist die Festsetzung mit dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zum sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden. Die grundgesetzrechtlich geschützte Baufreiheit der Gewerbetreibenden wird durch die Festsetzung nicht unverhältnismäßig eingegrenzt. Sollte die Durchführung der Festsetzung für die Gewerbebetriebe trotzdem zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen, kann im Sinne von § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB von einer Befreiung Gebrauch gemacht werden.

Im Bebauungsplanentwurf zu den erneuten frühzeitigen Beteiligungen erfolgte die Festsetzung, dass im *zweiten* Obergeschoss mindestens 50 % der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume errichtet werden müssen. Bei der Festsetzungsformulierung handelte es sich um ein Versehen. Gemeint sind Obergeschosse, so wie es auch oben dargelegt und begründet ist. Die Festsetzung wurde entsprechend redaktionell klargestellt.

8.3. überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Festsetzung

3.1

Baugrenze

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind Baugrenzen festgesetzt.

Begründung

Für die vorgeschlagenen Baugrundstücke GE 1 bis GE 4 zwischen B 85 und Einmündung der Erschließungsstraße in die AM 30 gibt es eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche. Damit soll für die anzusiedelnden Gewerbebetriebe bei anderen als die vorgeschlagenen Grundstücksteilungen eine Flexibilität entsprechend der betrieblichen Erfordernisse und Abläufe erreicht werden

Die Baugrenze entlang der B 85 hält zum nächstgelegenen Fahrbahnrand der Bundesstraße einen Abstand von 20 m ein. Dies entspricht der gesetzlichen Anbauverbotszone von 20 m nach § 9 Bundesfernstraßengesetz, welche von Hochbauten freizuhalten ist. Entlang der AM 30 rückt die Baugrenze nicht näher als 15 m zum nächstgelegenen Fahrbahnrandes heran, da an Kreisstraßen nach Art. 23 Bay. Straßen- und Wegegesetz eine Anbauverbotszone von 15 vorgeschrieben ist. Die Einhaltung der Anbauverbotszonen ist in Festsetzung Nr. 12.1 nachrichtlich übernommen worden.

Entlang der Erschließungsstraßen bzw. des begleitenden Geh-/ Radweges verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 5 m, da dieser Abstand für Gewerbebauten als städtebaulich erforderlich betrachtet wird. Die westliche Baugrenze der Bauparzelle 5 zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche verläuft ebenfalls 5 m von der Grenze entfernt um negativen Einflüssen auf für dessen Bewirtschaftung entgegenzuwirken. Für das Regenwasserversickerungsbecken an der Erschließungsstraße wird der Mindestabstand der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen von 3 m zu den überbaubaren Flächen der Gewerbegrundstücke als ausreichend gesehen.

Festsetzung

4.1

Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

Begründung

Auf Grund der großzügigen Baugrenzen ordnet der Bebauungsplan die Einhaltung der landesrechtlich erforderlichen Abstandsflächen an. Damit ist entsprechend der Funktion der Abstandsflächen grundsätzlich durch Grenz- und Gebäudeabstände eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet.

Festsetzung

5.1

Die Richtung der straßenseitigen Außenwände auf den Bauparzellen 1 - 4 sind parallel zur Verbindungsstraße B 85/AM 30 oder zur Stichstraße auszurichten. Eine Abweichung bis zu 10 ° zum Straßenverlauf ist zulässig.

Begründung

Die Festsetzung bezieht sich nur auf die der Straße, von der das Grundstück erschlossen wird, zugewandten Außenwand, da diese optisch für den öffentlichen Straßenraum von Bedeutung sind. Die rückseitigen Grundstücksbereiche sollen hinsichtlich Stellung und Ausbildung entsprechende den Bedürfnissen der Gewerbetreibenden ausgebildet werden können. Durch die Parallelführung soll eine die Straßenführung unterstützende Abfolge von Gebäudewänden erreicht werden, womit eine optische Beruhigung des Straßenraums einhergeht. Die Festsetzungen sind aus gestalterischen Gründen getroffen. Herausspringende Gebäudeecken können verhindert werden. Die Einhaltung der festgesetzten Richtungen lässt eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke zu, zudem ist eine Abweichungstoleranz von 10° möglich. Eine Befreiung kann im Einzelfall erteilt werden, wenn die o.g. Aspekte der Gestaltung des Straßenraums weiter gewährleistet sind und der Straßenraum nicht zu sehr „gestört und beunruhigt“ wird.

8.4. Dächer und PV-Anlagen

Festsetzung

6.1

Garagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für das oberste Geschoss eines Parkdecks.

6.2

PV-Anlagen sind zwingend auf mindestens 60 % der Dachfläche der Hauptgebäude zu installieren. Alternativ zu den PV-Anlagen kann eine Dachbegrünung auf mindestens 80 % der Dachfläche errichtet werden.

Begründung

Diese beiden Festsetzungen resultieren aus dem am 16.12.2019 beschlossenen „Konzept zum nachhaltigen Bauen in der Stadt Amberg“ (siehe auch: 7. Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung -- Von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige beschlossene städtebauliche Planungen). Bei der Dachfläche ist dabei die gesamte Fläche, die ein Gebäude überdacht einschließlich Dachüberstand, jedoch ohne Dachrinne (Bruttodachfläche) heranzuziehen.

Festsetzung 6.1 zur Begrünung von Garagendächern erfolgte in Anlehnung an die Leitlinie „In Wohngebieten ist eine verbindliche Dachbegrünung bei Garagen sowie bei Pult- und Flachdächern festzusetzen“. Sie lässt sich mit dem öffentlichen Belang zum ökologischen Bauen rechtfertigen, in diesem Falle durch positive Auswirkungen auf Klima (Abkühlungen), Wasserhaushalt (Regenrückhaltung, Verdunstung) und Arten und Biotopschutz (Lebensraum für wärmeliebende Pflanzen und Tierarten). Auf Gewerbegrundstücken werden in der Regel Sammelgargen für den Fuhrpark der Gewerbebetriebe errichtet werden. Sollten Parkdecks errichtet werden, ist für das oberste Geschoss keine Verpflichtung zur Dachbegrünung festgesetzt, um hier weitere Stellplätze zu ermöglichen ohne vermehrte Baukosten für eine zusätzliche Überdachung. Ein mehrstöckiges Abstellen von Kraftfahrzeugen ist durch die flächensparende Bauweise bereits als nachhaltig zu betrachten.

Die Verpflichtung zu PV-Anlagen wurde als Leitlinie beschlossen. Von der Bauverwaltung wird für Gewerbegebiete zur Umsetzung der Leitlinie die Musterfestsetzung Nr. 6.2 angewendet. Demnach ist eine Verpflichtung zur PV-Anlage auf mindestens 60 % der Dachfläche der Hauptgebäude als angemessen angesehen. Darüber hinaus gehende PV-Anlagen sind natürlich zu begrüßen. Um größere Investitionen bei großflächigeren Dachlandschaften zu vermeiden, können für Gebäude mit gewerblicher oder industrieller Nutzung alternativ eine Dachbegrünung auf mindestens 80 % der Dachfläche errichtet werden. Diese Alternative dient ebenfalls dem Nachhaltigkeitskonzept, da die Erzeugung von erneuerbaren Energien dann durch eine ökologische Bauweise ersetzt wird.

Die grundgesetzrechtlich geschützte Baufreiheit der Gewerbetreibenden wird durch die Festsetzung nicht unverhältnismäßig eingegrenzt. Sollte die Durchführung der Festsetzung für die Gewerbebetriebe trotzdem zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen, kann im Sinne von § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB von einer Befreiung Gebrauch gemacht werden.

Festsetzung

6.3

Bei Satteldächern gilt:

- Aufständereien sind bei Satteldächern nicht erlaubt.
- Anlagen, die parallel zur Dachhaut verlaufen, müssen einen Abstand zur Dachkante von 1 m einhalten. Dies gilt nicht für Anlagen die eine geringere Höhe als 15 cm aufweisen, gemessen von OK Dach zur OK PV-Anlage.
- Vollständig in die Dachhaut integrierte Anlagen dürfen bis zur Dachkante reichen.

6.4

Bei Flachdächern gilt:

- Aufständereien von Photovoltaikanlagen dürfen maximal einen Winkel von 15 Grad und Sonnenkollektoren einen Winkel von 40 Grad aufweisen (gemessen zur Horizontalen).
- Aufständereien und Anlagen, die parallel zur Dachhaut verlaufen, müssen einen Abstand zur Dachkante von mindestens 1 m einhalten. Dies gilt nicht bei Gebäuden mit einer Attika und bei Anlagen die eine geringere Höhe als 15 cm aufweisen, gemessen von OK Dach zur OK PV-Anlage.
- Vollständig in die Dachhaut integrierte Anlagen, dürfen bis zur Dachkante reichen.

6.5

Bei Pultdächern gilt:

- Aufständereien von Photovoltaikanlagen dürfen maximal einen Winkel von 15 Grad und Sonnenkollektoren einen Winkel von 40 Grad aufweisen (gemessen zur Horizontalen).

- Aufständerungen und Anlagen, die parallel zur Dachhaut verlaufen, müssen einen Abstand zur Dachkante von mindestens 1 m einhalten. Dies gilt nicht für Anlagen die eine geringere Höhe als 15 cm aufweisen, gemessen von OK Dach zur OK PV-Anlage.
- vollständig in die Dachhaut integrierte Anlagen, dürfen bis zur Dachkante reichen.
- Der Neigungsverlauf bei Aufständerungen muss dem Verlauf der Dachneigung entsprechen und darf nicht gegenläufig zur Dachneigung sein.

Begründung

Die Festsetzungen 6.3 bis 6.5 sind aus gestalterischen Gründen getroffen worden, um die negativen Auswirkungen der PV-Anlagen für Sattel, Flach- und Pultdächer zu minimieren. Sie dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Zu rechtfertigen sind die Gestaltungsfestsetzungen auf Grund der guten Einsehbarkeit des Gebiets und die Lage am Ortseingang der Stadt Amberg an den Hauptverkehrsstraßen B 86 und AM 30.

8.5. Werbeanlagen

Festsetzung

7.1

Im Baugebiet sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe zulässig. Werbepylone dürfen maximal 8 Meter hoch und 4 m² pro Seite aber insgesamt nicht mehr als 8 m² aufweisen. Werbetafeln sind bis maximal 4 Meter x 3 Meter zulässig. Es ist maximal 1 Werbetafel pro Betrieb zulässig.

Wechsellichtwerbung ist nicht zulässig. Beleuchtung aller Art ist zwischen 22 Uhr und 6 Uhr nicht zulässig.

Alle Werbeanlagen sind an der jeweiligen Erschließungsstraße mit mindestens 50 cm Abstand zur Straßenkante und 3 m zur Nachbargrenze zu errichten.

7.2

Es sind pro angefangene 100 m Grundstücklänge zum öffentlichen Straßenraum hin jeweils eine Gruppe von 3 - 5 Fahnenmasten zulässig. Sie haben mit der maximalen Ausladung mindestens 50 cm Abstand zur Straßenkante und 3 m zur Nachbargrenze einzuhalten Die Fahnenmasten dürfen maximal 8 m hoch sein.

Begründung

Die Reglementierungen der Werbeanlagen sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbild getroffen. Von Bedeutung ist diesbezüglich auch die gute Einsehbarkeit des Gebiets und die Lage am Ortseingang der Stadt Amberg an den Hauptverkehrsstraßen B 86 und AM 30. Die Werbeanlagen sind angemessen und für die Eigenwerbung der Betriebe ausreichend, da kein großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortiment erlaubt ist.

Im Bebauungsplan ist Wechsellichtwerbung nicht zulässig. Das Verbot von solchen Werbeanlage wurde von der Stadt Amberg bisher aus Gründen des Ortsbildes bisweilen auch wegen der möglichen optischen Belästigung angrenzender Nutzer in Bebauungsplänen durchgehalten. In jüngster Zeit haben sich planungspolitische Diskussionen hinsichtlich der Zulassung von zumindest bestimmten Wechsellichtwerbeanlagen ergeben. Da diese Diskussion noch nicht abgeschlossen ist, hält der Bebauungsplan am Verbot fest, ist aber offen für eine spätere einzelfallbezogene Befreiung. Die Grundzüge der Planung wären damit nicht berührt. Eine spätere einfallgezogene Befreiung drängt sich auch wegen der besonderen Lage an der B 85 und AM 30 am östlichen Stadteingang auf. Bei der städtebaulichen Vertretbarkeit der

Befreiung sind neben gestalterischen Aspekten die Verkehrssicherheit und Belästigung der Anwohner von Bedeutung.

8.6. Verkehrsflächen

Festsetzung

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind Flächen für Fahrbahn, Gehweg, Geh- und Radweg, Feld- und Waldweg, Parkflächen und Straßenbegleitgrün festgesetzt.

8.4

F - Fahrbahn. Die Darstellung ist hinweislich und kann abweichen.

8.5

G – Gehweg. Die Darstellung ist hinweislich und kann abweichen.

8.6

G/R – Geh- und Radweg. Die Darstellung ist hinweislich und kann abweichen.

8.7

FWW – Feld- und Waldweg. Die Darstellung ist hinweislich und kann abweichen.

8.3

Straßenbegleitgrün

Begründung

Die Erschließung soll über die beiden angrenzenden übergeordneten Straßen B 85 und AM 30 und eine dazwischenliegende Erschließungsspange mit Stichstraße und Wendeanlage erfolgen. An der B 85 wird vom Straßenbaulastträger nur eine schleifende Anbindung (rechts rein – rechts raus) zugelassen, an der AM 30 soll ein vollwertiger Knotenpunkt auch für Linksabbieger ausgebildet werden, so dass gewährleistet ist, dass unter Einbeziehung der bestehenden Verknüpfungsschleifen von jeder Richtung zum Gewerbegebiet und von dort wieder in jede Richtung gefahren werden kann.

Entlang der Westseite der Erschließungsspange verläuft ein 2,5 m breiter Geh-Radweg, welcher durch einen Grünstreifen von 3,5 m Breite von der Fahrbahn getrennt wird. Somit ist gewährleistet, dass Beschäftigte und Kunden die Betriebe mit Fahrrad erreichen können. Auf Grund der einhüftigen Erschließung des Baugebiets nach Westen ist ein einseitiger Geh-/Radweg auf der Gewerbegebietsseite ausreichend.

Der Grünstreifen ist als Straßenbegleitgrün mit Baumreihe festgesetzt. Die Grünfläche dient der Versickerung der Verkehrsanlagen und wird nur unterbrochen durch die Zufahrten zu den jeweiligen Gewerbezellen.

Die vorhandenen Flur- und Waldwege bzw. Geh- und Radwege wurden im Bebauungsplan übernommen. An der schleifenden Anbindung zur B 85 ist eine Überquerungsmöglichkeit für den Flur- und Waldweg festgesetzt, welcher auch für Fußgänger und Radfahrer benutzt werden kann.

Die Regelausbaubreiten von Fahrbahn und Wegen ist bemaßt und vorgegeben. Die genauen Abgrenzungen von Fahrbahn und Wegen ist hinweislich, um bei der späteren Bauausführung sich ergebende

Anpassungen vornehmen zu können. Da die Straßenanlage durch den Erschließungsträger Wirtschaftsförderung Amberg auf Grundlage des Erschließungsvertrages hergestellt wird, wären spätere Anpassungen erschließungsbetragsrechtlich nicht von Bedeutung.

8.7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung, Führung von Leitungen

Festsetzung

9.1/9.3

Flächen für die Abwasserbeseitigung / Regenversickerungsbecken

In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist die Fläche für Regenversickerungsbecken (RVB) festgesetzt.

Begründung

Auf Grund der Versiegelungen durch die Verkehrsanlagen und die Gewerbebaugrundstücke ist zur zentralen Versickerung des Niederschlagswassers ein Regenversickerungsbecken erforderlich. Die Anlage und deren Bemessung ist Bestandteil des Wasserrechtsverfahrens zur gehobenen Erlaubnis nach § 15 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zur Versickerung des Niederschlagswassers in den Grundwasserkörper. Weitere Ausführung sind in Kapitel 9.4 Kanaltechnische Erschließung, Wasserrechtsverfahren nachzulesen.

Festsetzung

9.2

Elektrizität (Trafostation)

Begründung

Für die Erschließung mit elektrischer Energie an das Gewerbegebiet Ost ist eine Trafostation erforderlich. Die Lage in der Abschnittsmittle der Erschließungsspanne wurde vom Versorgungsträger Stadtwerke Amberg Versorgungs GmbH vorgegeben. Im Bebauungsplanentwurf ist eine Trafostation im 3,5 m breiten Grünstreifen zwischen Straße und Geh-/Radweg festgesetzt worden mit Eintragung als Symbol. Die genaue Lage innerhalb der Grünfläche ist bei der Bauausführung abschließend festzulegen.

Festsetzung

9.4

Telekommunikationsleitungen sind zum Schutz des Ortsbildes unterirdisch zu führen.

Begründung

Die Festsetzung ist aus gestalterischen Gründen getroffen worden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. In Anbetracht der Lage an der B 85 und AM 30 am Stadteingang und hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (Stellung der Gebäudeaußenkanten, Werbeanlagen, Gestaltung der PV-Anlagen, Baumreihe entlang der Erschließungsstraße) ist eine unterirdische Verlegung angemessen.

8.8. Ausgleichsflächen

Festsetzung

10.1

Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB:

Den Eingriffen

Den Eingriffen auf den privaten Baugrundstücken wird eine Ausgleichsfläche von 6.313 m² auf Flst. 522 (Teilfläche TF) der Gemarkung Winkl zugeordnet.

Den Eingriffen auf den Straßenverkehrsflächen wird eine Ausgleichsfläche von 2.362 m² auf Flst. 522 (TF) der Gemarkung Winkl zugeordnet.

Entwicklungsziel: Artenreiches Extensivgrünland

Die Bilanzierung des Eingriffs, die graphische Darstellung der Sammelausgleichsflächen mit Flächenabgrenzung und Beschreibung der Einzelmaßnahmen ist im Umweltbericht aufgeführt.

Begründung

Entsprechend der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

„Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung können unabhängig von einem unmittelbar räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort vorgenommen werden, sofern dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist (200a S. 2 BauGB). Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung müssen nicht die durch den Eingriff beeinträchtigten Funktionen der Schutzgüter wiederherstellen, sondern können diese auch durch andere Funktionen, die den beeinträchtigten möglichst nahe kommen, ersetzen.

Damit steht den Gemeinden ein weiter Spielraum für die räumliche Auswahl der Ausgleichsmaßnahmen zu. Sie können sowohl auf dem Baugrundstück selbst, auf einem anderen Grundstück im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplans, außerhalb des Eingriffsbebauungsplans an anderer Stelle im Gemeindegebiet oder in geeigneten Fällen auch außerhalb des Gemeindegebietes erfolgen. In diesem Fall empfiehlt sich die Einbindung der betroffenen Gemeinde. Aus dem Bebauungsplan und seiner Begründung muss sich die Verknüpfung zwischen Eingriff und Ausgleich ergeben.“

Zitat aus: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfadens (Einführung durch Schreiben des StMB 15.12.2021, Seite 22)

Entsprechend der Erläuterungen des Leitfadens zu den baurechtlichen Ausgleichsvorschriften soll der Ausgleich in der Gemarkung Winkl im Gemeindegebiet Kastl erfolgen. Die Ausgleichsflächen mit Maßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben. Der Erschließungsträger Wirtschaftsförderung Amberg ist gemäß dem Erschließungsvertrag verpflichtet, die erforderlichen Ausgleichsflächen zur Verfügung zu stellen, die Maßnahmen durchzuführen und dauerhaft entsprechend dem Entwicklungsziel artenreiches Extensivgrünland zu unterhalten und zu pflegen. Er besitzt im Stadtgebiet keine ausreichend großen Flächen, welche als Ausgleichsflächen mit den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar wären. Deshalb ist der Erschließungsträger gezwungen, Flächen außerhalb des Gemeindegebietes zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde Kastl wurde von der Wirtschaftsförderung Amberg eingebunden und im Gemeinderat Kastl wurden in seiner Sitzung am 03.03.2022 den Ausgleichsmaßnahmen zugestimmt.

Da die Ausgleichsflächen im Eigentum der Wirtschaftsförderung Amberg stehen, wurde vom Vorhabenträger zur grundbuchrechtlichen Sicherung eine entsprechende Reallast und dingliche Sicherung zu Gunsten der Stadt Amberg bestellt.

Daneben ist innerhalb des Bebauungsplangebietes durch die Anlage des Regenwasserversickerungsbeckens eine ökologische Verbesserung zur vorgehenden Ackernutzung möglich, d.h. das Becken fließt mit einer positiven Bilanz in die Ausgleichsermittlung ein. Für den Bau der Versickerungsanlage wurde deshalb auch ein landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) mit entsprechenden Maßnahmen erstellt.

Die Verknüpfung zwischen Eingriff und Ausgleich erfolgt nach § 9 Abs. 1a BauGB. Der Eingriff wird differenziert zugeordnet nach Baugrundstücken und Straßenverkehrsflächen. Damit ergibt sich für die Wirtschaftsförderung Amberg ein Kostenanhaltspunkt beim Verkauf der Baugrundstücke an die Interessenten.

8.9. Anpflanzung Bäumen und Sträuchern, sowie Bindungen für die Bepflanzung

Festsetzung

10.2

zu pflanzende Laubbäume, Baumart: Populus nigra 'Italica', Alleebäume (AL) mit einem STU von 18/20
Die Lage der Bäume ist nicht bindend.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist an der Westseite der Erschließungsstraße eine Baumreihe zwischen Straße und Gehweg festgesetzt.

Begründung

Zur optischen Führung der Straßenspanne und Gliederung des Landschaftsbildes ist eine Baumreihe mit 10 Großbäumen (Pappeln) vorgesehen. Die Lage ist nicht bindend, um erforderliche Baugrundstückszufahrten zu ermöglichen. Die Verschiebungen sollten sich aber auf wenige Meter beschränken, um die bezweckte straßenführende Wirkung der Säulenpappelreihe mit einem Baumabstand von um die 30 m aufrecht zu erhalten. Die Baumpflanzung hat neben gestalterischen Gründen auch eine Funktion für Tierarten (z. B. Nistplatz für Vögel, Nahrungsbiotop).

Festsetzung

10.4

Auf den Gewerbeflächen ist je 10 Kfz-Stellplätzen ein Laubbaum zu pflanzen. Als Pflanzqualität werden Alleebäume (AL) mit einem STU von 18/20 vorgeschrieben.

Zur Herstellung eines nachhaltigen, pflanzengerechten Baumstandortes hat die Pflanzung nach den "Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in der Pflanzengrubenbauweise 2 zu erfolgen.

Begründung

Die Festsetzung hat für den naturschutzfachlichen Eingriff durch die Überbauung ausgleichende Funktion auf dem Baugrundstück. Bei KFZ-Stellplatzflächen lassen sich Bäume ohne größere Einschränkungen für die Nutzung verwirklichen.

Zur schnellen begrünenden Wirkung sind ausreichend große Pflanzqualität mit STU von 18/20 festgesetzt. Die Pflanzgrubenweise 2 ermöglicht auf verdichteten und versiegelten Stellplatzflächen ein gutes

Wachstum der Bäume. Diese Maßnahmen haben sich bei der Stadt Amberg bei Baumpflanzungen bewährt.

Festsetzung

10.5

Bei der Auswahl von Bäumen und Hecken sind bei mindestens 70 % der Pflanzen heimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

Begründung

Die Festsetzung ist durch den Arten- und Biotopschutz begründet und lässt wegen der Beschränkung auf 70 % Spielraum für exotische Ziergehölzarten. Zweck der Vorschrift ist die Förderung von heimische Pflanzen und die darauf angepasste Fauna. Die Festsetzung ist insbesondere sinnvoll auf Grund der Ortsrandlage mit Anschluss an die freie Landschaft.

8.10. Bodenschutz, Wasserhaushalt

Festsetzung

10.3

Bodenschutz, Wasserhaushalt:

- Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Stellplätze sind mit Wasserdurchlässigen Bodenbelägen, z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder versickerungsfähigen Betondrainsteinen, auszuführen. Dies gilt nicht, wenn wasserrechtliche Vorschriften dem entgegenstehen (siehe Hinweise zum Wasserrecht und zur Wasserwirtschaft).

Begründung

Die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken ist nach § 1a Abs. 2 BauGB gefordert.

Festgesetzt sind wasserdurchlässige Bodenbeläge bzw. Betondrainsteine mit größeren Porenräumen. Diese Beläge haben neben einer wasserdurchlässigen Funktion eine partielle Rückhaltung und zeitverzögerten Abgabe des Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen und damit eine regulierende Wirkung im Regenwasserabfluss. Aus diesen Gründen werden diese Beläge bei Parkplätzen festgesetzt mit dem Hinweis zur qualitativen Beurteilung und erforderlicher Behandlung bei zu befürchtenden starken Verschmutzungen (siehe Hinweis Nr. 11 — Wasserrecht und Wasserwirtschaft). Eine Parkplatzgestaltung mit offenen Belägen bedeutet für die Bauherren keinen oder nur einen unwesentlichen erhöhten Kostenaufwand.

8.11. Immissionsschutz

Festsetzung

1.2

Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Nutzungsabgrenzung)

Die Abgrenzung bezieht sich auf die Geräuschkontingentierung innerhalb des Gewerbegebietes.

11.

Geräuschkontingent, baulicher Schallschutz und Hinweise zum Lärmschutz

Eine Aufführung der Festsetzungen und Hinweise wird hier auf Grund des großen Umfangs nicht abgebildet

Begründung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die einwirkenden Lärmimmissionen aus den öffentlichen Verkehrsanlagen beurteilt sowie zum Schutz der Nachbarschaft ein Emissionskontingent LEK unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung gemäß DIN 45961-2006 „Geräuschkontingentierung“ ermittelt.

Um die Gewerbebetriebe nicht unnötig in ihrer Betriebstätigkeit einzuschränken da bei den städtebaulich bevorzugten Gewerbebetrieben Betriebsleiterwohnen keine zwingende Voraussetzung ist, werden Betriebswohnungen grundsätzlich ausgeschlossen. Somit existieren keine gesonderten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zur Nachtzeit (Schlafräume).

Die Untersuchung zu den einwirkenden Lärmimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr kam zu dem Ergebnis, dass der im Bauleitplanverfahren anzustrebende Orientierungswert der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für ein Gewerbegebiet (65 / 55 dB(A) Tag/Nacht) auf der östlichen Seite entlang der Baulinie eingehalten und entlang der AM 30 und der B 85 tagsüber um bis zu 5 dB(A) und nachts um bis zu 8 dB(A) überschritten wird.

Die Untersuchung zeigt auf, dass die Zunahme der Immissionsbelastung durch die öffentlichen Verkehrsanlagen unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegt (< 1 dB(A)). Die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird weder erstmalig noch weitergehend überschritten.

Die Festsetzung eines Geräuschkontingents bedeutet, dass jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen zu treffen hat, dass die alleine von seinen Anlagen (einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände) in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gewerbegebiets verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung mit dem Geräuschkontingent abgestrahlt würden. Der Nachweis muss mit dem Bauantrag eingereicht werden.

Für die Festsetzung der Emissionskontingente wurde die Vorbelastung aus den umliegenden Gewerbe- und Sondergebieten berücksichtigt. Darüber hinaus wurde im nördlichen und östlichen Bereich eine Unterschreitung des zulässigen Immissionsrichtwerts angestrebt, so dass eine Erweiterung des Gewerbegebiets möglich ist. Zusätzlich zu den Emissionskontingenten wurden Zusatzkontingente für Richtungssektoren definiert. Die Teilflächen GE 1 und GE 2 sind tagsüber aufgrund des östlich angrenzenden WA und der gewerblichen Vorbelastung emissionsbeschränkend kontingentiert. Nachts sind alle GE-Flächen emissionsbeschränkend kontingentiert.

Die DIN 4109 ist eine bauliche DIN-Norm, „Stand der Baukunst“ und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Die Festsetzung des Bau-Schalldämm-Maßes erfolgt mit dem Ansatz, dass der IRWTALärm für ein Gewerbegebiet eingehalten, aber ausgeschöpft wird.

Berücksichtigung aktueller Rechtsprechung zur Gliederung von Bebauungsplänen unter Schallgesichtspunkten

Nach der Rechtsprechung des BVerwG vom 07.12.2017 (Az: 4 CN 7.16) wird dem Tatbestandsmerkmal des Gliederns nur Rechnung getragen, wenn das Baugebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird. Die Forderung, das Gewerbegebiet in mindestens zwei Teilflächen zu gliedern, wird vorliegend erfüllt.

Weiterhin wird im vorgenannten Urteil sinngemäß angeführt:

In einem nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern gegliederten Baugebiet muss es ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder, was auf dasselbe hinausläuft, es muss ein Teilgebiet geben, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen. Geschuldet ist dies dem Umstand, dass auch bei Anwendung des § 1 Abs. 4 BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete zu wahren ist.

In einem nachfolgenden oberverwaltungsgerichtlichen Urteil (OVG Münster vom 29.10.2018, Az: 10 A 1403/16) wird angeführt, dass in der Literatur zum Teil die Auffassung vertreten wird, als Anhaltspunkt für einen entsprechenden bzw. adäquaten Wert auf die Regelungen in Nr. 5.2.3 der DIN 18005-1 zurückzugreifen, wonach von flächenbezogenen Schalleistungspegeln von 60 dB(A)/m² sowohl tags als auch nachts auszugehen ist.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren „Gewerbegebiet B 85 / AM 30“ mit den Emissionskontingent-Festsetzungen werden vorgenannte Anforderungen nicht erfüllt. Dies hat zur Konsequenz, dass — wie im vorliegenden Fall vorgesehen - bei einer internen Gliederung mit Emissionsbeschränkung für alle GE-Flächen von dem Instrument der sogenannten Baugebiets übergreifenden Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch gemacht wird. Das bedeutet, dass neben diesem emissionskontingentierten Gewerbegebiet in der Stadt Amberg noch ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden ist, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten. Dies ist mit dem bestehenden Gewerbegebiet Amberg XXXII „Gewerbegebiet West“ vorliegend der Fall.

Festsetzung

11.2

Entlang des nächstgelegenen Fahrbahnrandes zur Bundesstraße ist eine Anbauverbotszone von 20 m nach § 9 Bundesfernstraßengesetz einzuhalten. Diese Anbauverbotszone ist von Hochbauten und Werbeanlagen freizuhalten.

Hinweis: Die Anbauverbotszone fällt an der B 85 mit der Baugrenze zusammen.

Entlang des nächstgelegenen Fahrbahnrandes zur AM 30 ist eine Anbauverbotszone von 15 m nach Art. 23 Bay. Straßen- und Wegegesetz einzuhalten. Diese Anbauverbotszone ist von Hochbauten und Werbeanlagen freizuhalten.

Begründung

Bei den festgesetzten Schutzzonen handelt es sich um nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB.

9. Auswirkungen und Maßnahmen

9.1. Bauliche Entwicklung

Das geplant Gewerbegebiet bewirkt eine bauliche Arrondierung zwischen dem südwestlich angrenzenden Gewerbegebiet Ost nach Nordosten zu den vorhandenen Wohnbausiedlungen nördlich des Mosacher Weges und dem daran anschließenden geplanten Baugebiet „Mosacher Weg Ost II“. Der Stadtrand wird am „Eingangstor“ B 85 auf der Nordostseite der Bundesstraße stadtauswärts verlagert.

9.2. Wirtschaftliche Entwicklung

Die Ausweisung des Gewerbegebietes ist im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB aus wirtschaftlichen Belangen einschließlich Förderung der mittelständischen Unternehmensstruktur und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen erforderlich. Auf Grund der Standortgunst und des Bedarfes an Gewerbeflächen wird deshalb den wirtschaftlichen Belangen Vorrang gegenüber der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung auf den überplanten Flächen eingeräumt und es wird an der Ausweisung des Gewerbegebietes festgehalten.

Auf Grund der Tatsache, dass momentan eine Erweiterung des Gewerbegebietes West und die Ausweisung dieses Gewerbegebietes von der Stadt Amberg geplant ist, ist davon auszugehen, dass für die Stadt Amberg der Bedarf an Gewerbeflächen auf Jahre hin gedeckt sein wird.

In der Begründung zur 122. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wird auf das Erfordernis der Ausweisung des Gewerbegebietes B 85 / AM 30 hinsichtlich der verkehrlichen Standortgunst und des zukünftigen Bedarfs der Stadt Amberg an Gewerbeflächen eingegangen.

9.3. Erschließungsvertrag, Verkehrsanlagen, Verkabelung 20 kV-Leitung, Trafostation

Die Stadt überträgt nach § 11 BauGB die verkehrs- und abwassertechnische Erschließung des Gewerbegebietes auf die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Amberg mbH, einer städtischen Tochtergesellschaft. Ein Erschließungsvertrag wurde im April 2020 zwischen den beiden Vertragspartnern abgeschlossen. Dieser ist auf Grund von Änderungen und Anpassungen Ende des Jahres 2022 erneuert worden. Die Herstellung der Anlagen erfolgt durch den Träger unentgeltlich. Die Erschließungsanlagen und die erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen bleiben nach Fertigstellung im Eigentum der Wirtschaftsförderung Amberg und werden von ihr dauerhaft unterhalten.

Die Erschließungsspanne zwischen B 85 und Am 30 ist später als Ortsstraße nach dem Bay. Straßen- und Wegegesetz zu widmen. Es soll eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h erfolgen.

Den Planungsbereich überquert eine 20-kV-Freileitung mittig in Nord-Süd-Richtung. Um die bauliche Nutzung durch die Freileitung nicht einzuschränken, ist die Verkabelung vorgesehen. Das Erdkabel soll

im Gehweg der neuen Straße verlaufen. Die Verlegung ist durch den Erschließungsträger Wirtschaftsförderung Amberg durchzuführen. Die Bayernwerk Netz GmbH hat im März 2020 mitgeteilt, dass sie die Freileitung verkabeln will und anteilige Kosten der Verkabelung müssen vom Erschließungsträger übernommen werden. Dies wurde im Erschließungsvertrag festgelegt.

9.4. Kanaltechnische Erschließung, Wasserrechtsverfahren

Die Entwässerung des geplanten Gewerbegebietes ist im Trennsystem (getrennte Sammlung und Ableitung der Schmutz- und Niederschlagswässer in zwei getrennten Kanalsystemen) vorgesehen.

Das anfallende, gesammelte Schmutzwasser aus dem neuen Gewerbegebiet B85 / AM 30 wird einem geplanten Schmutzwasserkanal in der Haupteerschließungsstraße zugeleitet und im weiteren Verlauf einem Schmutzwasserpumpwerk zugeführt. Vom Pumpwerk aus werden die Schmutzwässer über eine ca. 360 m lange Druckrohrleitung bis zum Anschlussschacht des städtischen Mischwasserkanals gepumpt.

Ursprünglich wurde angedacht, das Niederschlagswasser gesammelt entlang der Erschließungsstraße nach Süden zu leiten mit Querung der B 85 und dann entlang der B 85 bis zum vorhandenen Regenwasserkanal, welcher über die vorhandenen Regenrückhaltebecken an der Bahnlinie weiter westlich in den Krumbach einleitet. Zur Rückhaltung der Oberflächenwässer im geplanten Gewerbegebiet war ein Regenhaltebecken an der Erschließungsstraße vorgesehen. Zur ordnungsgemäßen Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Gewerbegebiet „B85/AM30“ in den Krumbach wäre ein Wasserrechtsverfahren für die gehobene Erlaubnis zur Einleitung nach § 15 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich gewesen. Das Wasserrecht hätte die gedrosselte Einleitungsmenge in den Krumbach und die qualitative Vorbehandlung von verunreinigten Niederschlagswasser festgelegt. Aufgrund diverser Schwierigkeiten wird die Ableitung des Niederschlagswassers und die gedrosselte Einleitung in den Krumbach nicht mehr verfolgt.

Zur Baugrundsituation wurde vom planenden Ingenieurbüro im Oktober 2019 eine gutachterliche Stellungnahme erstellt. Im Mai 2021 erfolgten zur weiteren Erkundung der Bodenverhältnisse im Bereich des bisher vorgesehen Regenrückhaltebeckens zwei Rammkernsondierungen. Ergänzend hierzu sind im Sommer 2021 noch zwei Bohrungen abgeteuft worden. Die Rammkernbohrungen zeigen die Mächtigkeit einer Sandschicht von ca. 9 m ohne durchgehende, stauende Schichten auf. Eine Versickerung von Regenwasser im Bereich dieses Schichtpaketes (Sand) ist daher möglich. Es ist von einem Grundwasserabstand von größer 15 m unter GOK am geplanten Versickerungssandort auszugehen.

Auf Grund der oben beschriebenen Bodenverhältnisse ist nun die Versickerung der Niederschlagswässer in den Grundwasserkörper vorgesehen. Die anfallenden Niederschlagswässer der befestigten Flächen auf den einzelnen Parzellen des Gewerbegebietes, der Dachflächen und der Parkplätze werden über neu zu errichtende Rohrleitungen gesammelt und zunächst dezentralen - auf den Parzellen liegenden - Regenwasserbehandlungsanlagen (z. B. kompakten Absetzbecken oder Sedimentationsanlagen o. ä.) zugeführt. Anschließend werden die mechanisch vorgereinigten Niederschlagswässer einem zentralen Versickerungsbecken westlich der Erschließungsstraße zugeleitet.

Die Behandlungsanlagen sind zur Einhaltung der wasserrechtlichen Vorschriften vor Baubeginn mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden abzustimmen. Bei den einzelnen Entwässerungsplanungen der Bauparzellen wird nach der Entwässerungssatzung der Stadt Amberg ein Überflutungsnachweis gefordert, aus

dem eine Drosselung der Einleitungsmenge in die öffentliche Kanalisation und eine Regenrückhaltung resultieren können. Die Einleitungsbeschränkung ist von der Stadt Amberg mit $80 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$ festgelegt.

Die Niederschlagswässer, die von der 8,0 m breiten Erschließungsstraße und dem 2,5 m breiten Geh-/Radweg abfließen, werden in der 3,50 m breiten Grünmulde versickert (Muldenversickerung). Der Straßenstich mit Wendeanlage soll mit einer vorgeschalteten Absetzanlage in das Versickerungsbecken eingeleitet werden.

Durch die Maßnahme und der damit verbundenen Erhöhung der Flächenversiegelung im Planungsgebiet kommt es – bei plangemäßer Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen (zur Versickerung) – im Rahmen der Berechnungsansätze / -annahmen zu keiner Mehrbelastung des Krumbaches gegenüber der ursprünglich unbefestigten Gebietsfläche. Es erfolgt sogar eine Reduzierung der dem Krumbach (in der jetzigen Bestandssituation) zulaufenden Wassermengen, da die Niederschlagswässer aus dem Einzugsbereich des Gewerbegebietes der Versickerung zugeführt werden und somit auch die Grundwasserneubildung gefördert wird.

Zur ordnungsgemäßen Einleitung der Niederschlagswässer in den Grundwasserkörper ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG erforderlich. Die Antragsunterlagen wurden erstellt und sind mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Weiden abgestimmt worden. Der Antrag auf Wasserrecht liegt zur Stellungnahme dem WWA vor (Stand Oktober 2022). Im Zuge des Wasserrechtsverfahrens sind die vom Landwirt angesprochenen privaten und öffentlichen Beeinträchtigungen und Gefährdungen zu behandeln und zu würdigen. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans kann in die Bescheidslage des Wasserrechts erfolgen, wenn das Wasserrechtsverfahren inhaltlich und formell abgeschlossen ist.