



AMBERG

**Bebauungsplan Amberg 163
„Gewerbegebiet Karmensölden“**

Entwurf zur Begründung

in der Fassung vom

04.03.2026

Bearbeiter: Kluth, Purschke

Ergänzt: 29.01.2026

Referat für Stadtentwicklung und Bauen

-Stadtplanungsamt-

Hinweis: Der Umweltbericht zum Bebauungsplan gemäß § 2a Nr. 2 BauGB i. d. F. vom 04.03.2026
ist Bestandteil dieser Begründung.

Inhalt

1.	Erfordernis der Planaufstellung	1
2.	Ziele und Zwecke der Planung	1
3.	Räumlicher Geltungsbereich	1
4.	Planverfahren	2
5.	Ausgangssituation	2
5.1.	Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet.....	3
5.2.	Städtebaulicher Bestand.....	7
5.3.	Sonstige Planungsgrundlagen für das Plangebiet	8
6.	Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung, Flächenbilanz.....	10
6.1.	Erschließung.....	10
6.2.	Städtebau.....	10
6.3.	Grünordnung, Regenrückhaltebecken	10
6.4.	Flächenbilanz	11
7.	Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung	11
8.	Begründung der Festsetzungen.....	15
8.1.	Art der baulichen Nutzung.....	15
8.2.	Maß der baulichen Nutzung	17
8.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen, Abstandsflächen 19	
8.4.	Dächer und PV-Anlagen.....	20
8.5.	Festsetzung der Höhenlage	21
8.6.	Verkehrsflächen.....	21
8.7.	Ein- und Ausfahrten, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	22
8.8.	Flächen für Ver- und Entsorgung.....	22
8.9.	Führung von ober- oder unterirdischen Versorgungsleitungen	23
8.10.	Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich Regenrückhaltung.....	23
8.11.	Öffentliche Grünflächen.....	23
8.12.	Private Grünflächen	23
8.13.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
8.14.	Mit Geh-, Fahrt-, und Leitungsrecht zu belastenden Flächen.....	25

8.15. Flächen für Immissionsschutzanlagen und -vorkehrungen und bauliche und technische Immissionsschutzvorkehrungen.....	25
8.16. Anpflanzung Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für die Bepflanzung und den Erhalt	27
8.17. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB.....	28
8.19. Werbeanlagen / Beleuchtung	29
8.20. Anzahl und Größe der Stellplätze.....	30
8.21. Einfriedungen / Sondergebiet PV	30
9. Auswirkungen und Maßnahmen	31
9.1. Städtebau.....	31
9.2. Verkehrsanlagen	32
9.3. Anlagen für die Ver- und Entsorgung.....	32
9.4. Immissionsschutz.....	32
9.5. Altlastenflächen.....	32
9.6. Grünordnung, Ausgleichsflächen für Boden, Natur und Landschaft.....	32
9.7. Gewässer, Wasserwirtschaft.....	32
9.8. Denkmalschutz und Denkmalpflege	32
9.9. städtebaulicher Vertrag.....	32
9.10. Grunderwerb, bodenordnende und sonstige Maßnahmen	32

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS FÜR FACHBEGRIFFE

ABSP	Arten- und Biotopschutzprogramm
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayStrWG	Bayerisches Straßen- und Wegegesetz
BayVGH	Bayerischer Verwaltungsgerichtshof
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BMZ	Baumassenzahl
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
DIN 18005	„Schallschutz im Städtebau“ Teil 1
EEK GMA	Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg vom April 2011, erstellt durch die GMA
GMA	Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München
GE	Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl
RRB	Regenrückhaltebecken
SO	Sondergebiet nach § 11 BauNVO
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TA Luft	Technische Anleitung zur Reinhaltung von Luft
VK	Verkaufsfläche
WA	allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

1. Erfordernis der Planaufstellung

Um Amberg als Wirtschaftsstandort auch für kleinere Gewerbe zu stärken, wird der Bau- und Expansionswunsch der Gewerbetreibenden vor Ort aufgegriffen. Da das Gebiet allerdings großflächig entwickelt werden soll, wurde die am 20.09.2022 beantragte Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Flurstücksnummer 473 zurückgewiesen. Die Inhalte wurden in den aufzustellenden Bebauungsplan integriert. Mit diesem Bebauungsplan soll das bestehende Misch- und Gewerbegebiet erweitert werden. Ein Großteil der Flächen im Geltungsbereich befindet sich durch erfolgreichen Grunderwerb bereits im Eigentum der Stadt Amberg. Weitere Flächen sind bereits im Eigentum von einem der anstoßenden Gewerbetreibenden aus Karmensölden. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da die im Geltungsbereich liegenden Flächen momentan dem Außenbereich zuzuordnen sind und erst durch die Aufstellung des Bebauungsplans Planungsrecht entsteht. Das Bebauungsplanverfahren wird als Regelverfahren geführt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist die Schaffung von Gewerbeflächen für den zukünftigen Bedarf der Stadt Amberg, bzw. Karmensölden. In der sich derzeit im Verfahren befindenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans ist auf den betroffenen Flächen bereits ein Gewerbegebiet vorgesehen. Es besteht ein Bedarf an Flächen für Kleingewerbe, bzw. Lagermöglichkeiten in Karmensölden. Durch die Ausweisung des neuen Plangebiets werden mittelständische Unternehmensstrukturen gefördert. Es ist für die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen erforderlich. Die Gewerbe- und Mischgebietserweiterung durch den Bebauungsplan eignet sich besonders aufgrund der verkehrsgünstigen Lage direkt an der B 85 als Standort für Kleingewerbe. Vergnügungstätten werden grundsätzlich ausgeschlossen, um den Charakter zu wahren.

Die Erlaubnis zur über ein RRB gedrosselten Einleitung des Regenwassers in den Fiederbach ist durch das Tiefbauamt beim Wasserwirtschaftsamt Weiden eingereicht und geprüft worden. Der positive Bescheid liegt dem Tiefbauamt vor.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen einem kleinen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans AM 78 KARM 1 „Karmensölden – West“, dessen östlich angrenzendes Misch-, bzw. Gewerbegebiet entlang der B 85 in Richtung Westen bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze erweitert wird. Die Wahl des Umgriffs wird über die bestehende Bebauung sowie die das Areal umgebenden Straßen vorgegeben. Der Umgriff des neuen Bebauungsplans liegt zwischen der B 85 und dem Ort Karmensölden und weist folgende Grundstücke auf: Gesamtflächen: 471/1, 471/2, 471/3, 471/4, 471/5, 471/6, 471/7, 471/8, 471/9, 472/7, 476/4, 471, 473, 474, 474/6, 476 Teilflächen: 476/3, 477 der Gemarkung Karmensölden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 7,7 ha Fläche und ist in nachfolgender Graphik dargestellt.

Geltungsbereich



4. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Im Parallelverfahren wird die 153. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Das Verfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrats am 25.09.2023 begonnen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgten vom 16.10.2023 bis zum 17.11.2023. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten vom 11.06.2025 bis zum 14.07.2025.

5. Ausgangssituation

In diesem Kapitel werden die umweltbezogenen 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 (LEP) Bayern 2023

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. Folgende Themen werden im LEP behandelt:

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume 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 Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans hingewiesen.

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

Berücksichtigung:

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen für flächensparende Siedlungsformen getroffen, da das Konzept zum nachhaltigen Bauen (Beschluss STR 16.12.2019) in der Stadt Amberg Anwendung findet. Demnach ist in GE- und GI-Gebieten eine möglichst hohe Grundflächenzahl (GRZ) anzuwenden (siehe Festsetzungen Nr. 2.4/2.5). Daneben sind mindestens 50 % der Geschäfts- Büro- und Verwaltungsräume in den Oberschossen zu errichten (siehe Festsetzung Nr. 2.8).

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet 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 Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens..., usw.

Berücksichtigung von 3.2 und 3.3

Das Ziel 3.2 betrifft den Flächennutzungs- und Landschaftsplan in seiner Funktion als vorbereitende Bauleitplanung. Es wird deshalb auf die Ausführung in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans hingewiesen.

Das Gewerbegebiet Karmensölden hat direkten Anschluss an ein bestehendes Misch- und Gewerbegebiet und verfügt über eine gute Anbindung über die Bundesstraße, ohne die Ortschaft Karmensölden zu tangieren. Der Einzelhandel ist auf den Werksverkauf der Betriebe beschränkt und stark reglementiert.

5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

Berücksichtigung:

Hinsichtlich der Ziele und Grundsätze zum Einzelhandel gibt es keine Betroffenheit, da im Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen sind.

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Berücksichtigung

Gemäß der Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten liegen aus landwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Einwendungen vor. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die ohnehin schon angespannte Flächen- und Pachtmarktsituation vor Ort weiter verschlechtert wird. Das angedachte Bodenmanagement wird positiv beurteilt. Bei der Wahl der Ausgleichsflächen wurde darauf geachtet die Inanspruchnahme so gering wie möglich zu halten, indem der Flächenausgleich mit der CEF-Maßnahme für die Feldlerche unter Beibehalt einer extensiven Grünfläche zusammengelegt wurde.

Regionalplan Oberpfalz Nord 2022

B III Land- und Forstwirtschaft

(BIII 1 Z) Allgemeines Die Land- und Forstwirtschaft soll erhalten und gestärkt werden. Sie soll der in diesem Wirtschaftsbereich tätigen Bevölkerung angemessene Lebens- und Arbeitsbedingungen bieten und zur Bewahrung und Gestaltung des ländlichen Raumes als Natur-, Lebens- und Kulturraum beitragen.

Berücksichtigung

Gemäß der Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten liegen aus landwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Einwendungen vor. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die ohnehin schon angespannte Flächen- und Pachtmarktsituation vor Ort weiter verschlechtert wird. Das angedachte Bodenmanagement wird positiv beurteilt. Bei der Wahl der Ausgleichsflächen wurde darauf

geachtet die Inanspruchnahme so gering wie möglich zu halten, indem der Flächenausgleich mit der CEF-Maßnahme für die Feldlerche unter Beibehalt einer extensiven Grünfläche zusammengelegt wurde.

B IV Wirtschaft

(BIV 1.3 G) Es soll 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

Stellungnahme des regionalen Planungsverbands Oberpfalz Nord:

„Das Vorhaben kann zum Grundsatz B IV 1.3 des Regionalplans Oberpfalz-Nord beitragen, wonach darauf hingewirkt werden soll, 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.“

Es wird jedoch auch auf die Bedeutung der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde und deren herausragende Bedeutung in diesem Fall hingewiesen.

(BIV 1.4 Z) Die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe sind auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern.

Berücksichtigung

Stellungnahme der regionalen Planungsverband Oberpfalz Nord:

„Das Vorhaben kann zum Ziel B IV 1.4 Regionalplan Oberpfalz-Nord beitragen, wonach die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern sind.“

Einhaltung der Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung

In der Stellungnahme wird klargestellt, dass im Entwurfstand des Aufstellungsbeschlusses noch keine abschließende Beurteilung stattfinden kann.

Gefordert wird ein Bedarfsnachweis, welcher erarbeitet wurde und die Empfehlung ausgesprochen, ob der Ortsteil Karmensölden für ein Gewerbegebiet der Größenordnung geeignet ist. Zu dem Hinweis, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem Landschaftsschutzgebiet „Schutzstreifen entlang der B85 neu“ befindet ist anzumerken, dass dieses auf Grund mangelnder Wirkung aufgehoben wurde.

5.1.2. Flächennutzungsplan der Stadt Amberg

Das Gebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan zum Großteil als landwirtschaftliche Fläche vorgesehen. Im Osten des Geltungsbereichs befinden sich Gewerbegebiets- und Mischgebietsflächen, welche durch eine private Grünfläche von der landwirtschaftlichen Fläche getrennt werden. Ein Großteil dieser privaten Grünfläche wurde noch nicht entwickelt und kann somit der Gewerbegebietsfläche zugeschlagen werden. Stattdessen wird im Flächennutzungsplan im Zuge der Bebauungsplanaufstellung im Parallelverfahren eine öffentliche Grünfläche in die zeichnerisch dargestellte Bauverbotszone an der B 85 eingeplant. Das neue Baugebiet wird in weitere Gewerbe- und Mischgebietsflächen, Grünflächen und

Verkehrsflächen geändert. Die 20 kV-Leitung wird im Plangebiet unterirdisch verlegt und wird somit zeichnerisch nicht mehr dargestellt.

5.1.3. Kommunale Satzungen

Bebauungsplan, Baulinienplan

Außer dem angrenzenden Bebauungsplan AM 78 KARM 1 „Karmensölden – West“ grenzen keine weiteren Bebauungspläne an das Gebiet. Der Bebauungsplan AM 78 wird im Osten des Geltungsbereichs (Misch- und Gewerbegebietsflächen) von dem neuen Bebauungsplan AM 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“ überplant. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Erweiterungsfläche GE (Flurnummer 471; 741/7; 471/8 und 771/9 alle Gemarkung Karmensölden) sollte im ersten Entwurf der Planung über das neue Baugebiet erschlossen und als Misch – und Gewerbeflächen genutzt werden. Im Planstand zur öffentlichen Auslegung mussten aufgrund der Ergebnisse der Untersuchung des Bodendenkmals (Aktendnummer: D-3-6536-0099/Mesolithische Freilandstation) Anpassungen getroffen werden. Die Flächen sind gemäß BlfD mit einer konservatorischen Überdeckung zu schützen. Eingriffe in den Boden sind somit unzulässig. Für die Flächen der Stadt Amberg hat sich die Entwicklung eines Sondergebiets Photovoltaik angeboten. Die Flächen im Privateigentum werden der nördlich angrenzenden Nutzung „MI“ zugeordnet und können im Rahmen der Auflagen durch den Denkmalschutz genutzt werden. Die Erschließung ist über die bestehenden Grundstücke gesichert, da die Eigentumsverhältnisse diesbezüglich Regelungen zulassen. So ist das Flurstück 471/7 über das Grundstück 471/1 erschlossen; das Flurstück 471/8 über das Flurstück 471/2 und das Flurstück 471/9 über das Zufahrtsgrundstück 471/6. Entwicklungen auf diesen Flächen sind eng mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz abzustimmen. Die Belange sind zu berücksichtigen. Eine Nutzung der Flächen wird städtebaulich jedoch gesehen, da mit der Überdeckung oder einer Untersuchung durchaus auch wirtschaftlich darstellbares Entwicklungspotential gesehen wird. Die Entwässerung kann im Bedarfsfall in der konservatorischen Überdeckung des Sondergebiets PV erfolgen. Eine oberflächliche Versickerung, oder das Pumpen der anfallenden Wässer ist im Einzelfall zu beurteilen.

Sanierungsgebiet

Das Gebiet befindet sich nicht in einem Sanierungsgebiet.

Werbeanlagensatzung Altstadt

Die Werbeanlagensatzung der Altstadt findet keine Anwendung. Es wurden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, welche die Werbeanlagen regeln.

Baumschutzverordnung

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung.

Landschaftsschutzgebiete / Naturdenkmäler

Im Geltungsbereich lagen Teilbereiche des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Schutzstreifen an der B 85“, welches sich im Nordosten entlang der B 85 erstreckt. Am 20.11.2023 wurde die Verordnung zur Änderung der Kreisverordnung über den Schutz von Landschaftsteilen im Landkreis Amberg; Aufhebung des westl. Abschnittes des Landschaftsschutzgebietes "Schutzstreifen an der B85 neu" im Stadtgebiet Amberg durch den Stadtrat beschlossen. Im Plangebiet befindet somit kein Landschaftsschutzgebiet und kein Naturdenkmal.

Stellplatzsatzung

Für die erforderlichen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Amberg und ist in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

5.1.4. Baudenkmäler/Bodendenkmäler

Im Plangebiet befindet sich kein Baudenkmal. Zur Erkundung des Bodendenkmals (Aktennummer: D-3-6536-0099/Mesolithische Freilandstation) im Geltungsbereich des Bebauungsplans, wurde eine archäologische Untersuchung beauftragt (Siehe Umweltbericht).

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 großteils ackerbaulich genutzt. Der nordöstliche Bereich wird im rechtskräftigen Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt.

5.2.2. Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung

Der Planbereich wird umschlossen von der Bundesstraße B 85, bzw. deren Abfahrt nach Karmensölden, der Karmensöldner Straße und der Gemeindeverbindungsstraße nach Poppenricht. Ansonsten existieren keine Erschließungsstraßen, welche übernommen werden könnten.

Entlang der Gemeindeverbindungsstraße zwischen Fichtenhof und Poppenricht verlaufen der Fernwanderweg „Amberger Ringweg“ und der Fahrradweg „Simultankirchenradweg“. In Punkt 5.3.4 dieser Begründung wird tiefer auf das Radverkehrskonzept der Stadt Amberg eingegangen.

5.2.3. Ortsbild

Das Plangebiet wird derzeit zum Großteil durch das Wohn- und Mischgebiet Karmensölden und durch die umliegende Landwirtschaft und einzelne Waldflächen geprägt, jedoch haben auch das Gewerbegebiet östlich des Geltungsbereichs und die Bundesstraße eine deutliche Wirkung auf das Ortsbild.

5.2.4. Ver- und Entsorgung

In Nord-Ost-Richtung überquert eine 20-kV-Stromleitung des Netzbetreibers Bayernwerk Netz GmbH das Plangebiet. Diese wird im Zuge der Baumaßnahme unterirdisch in die Erschließungsstraße verlegt. Wo benötigt, wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Bayernwerk Netz GmbH festgesetzt.

Das neue Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird in die bestehende Mischwasserkanalisation (Schacht 640724A001) eingeleitet und für das Regenwasser wird ein naturnahes Regenrückhaltebecken zur gedrosselten Einleitung in den Fiederbach realisiert. Zur Umsetzung ist ein Wasserrechtsverfahren notwendig, welches durch die Stadt parallel zur Bauleitplanung eingeleitet wurde. Das Regenrückhaltebecken muss sich an der tiefsten Stelle im Plangebiet befinden, darf sich aber gemäß dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege nicht im Bereich des Bodendenkmals befinden.

5.2.5. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 471, 474, 476, 476/4, 474/6, 472/7 und die Teilflächen 477 und befinden sich durch erfolgreichen Grunderwerb bereits im Eigentum der Stadt Amberg oder sind in positiven Erwerbsgesprächen. Das Flurstück 473 ist bereits im Eigentum von einem der anstoßenden Gewerbetreibenden. Die Flurstücke 471/1, 471/2, 471/3, 471/4, 471/5, 471/6, 471/7, 471/8 und 471/9 stellen private Bestandspartellen im Bereich des zu überplanenden Bebauungsplans AM 78 KARM 1 „Karmensölden – West“ dar.

5.3. Sonstige Planungsgrundlagen für das Plangebiet

5.3.1. Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden eine archäologische Untersuchung, ein schalltechnischer Bericht und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die Ergebnisse der Archäologischen Untersuchung sind in Form der Übernahme der Flächen und der Festsetzungen im betroffenen Bereich eingeflossen. Der schalltechnische Bericht enthält spezifisch für das Plangebiet vorgeschlagene Festsetzungen, welche in den Bebauungsplan übernommen wurden. Die saP ist in den Umweltbericht und die Berechnung des Eingriffs und des Ausgleichs eingeflossen.

5.3.2. 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.

Der Bebauungsplan ist durch die getroffenen Festsetzungen mit den Zielsetzungen vereinbar.

5.3.3. Konzept zum nachhaltigen Bauen in der Stadt Amberg

Im Bauausschuss ist am 13.03.2019 im Zuge des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplanverfahren „Erweiterung Gewerbegebiet West“ über Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs diskutiert worden. Das Baureferat wurde gebeten, ein Konzept zu erarbeiten. Dieses daraus entstandene „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.

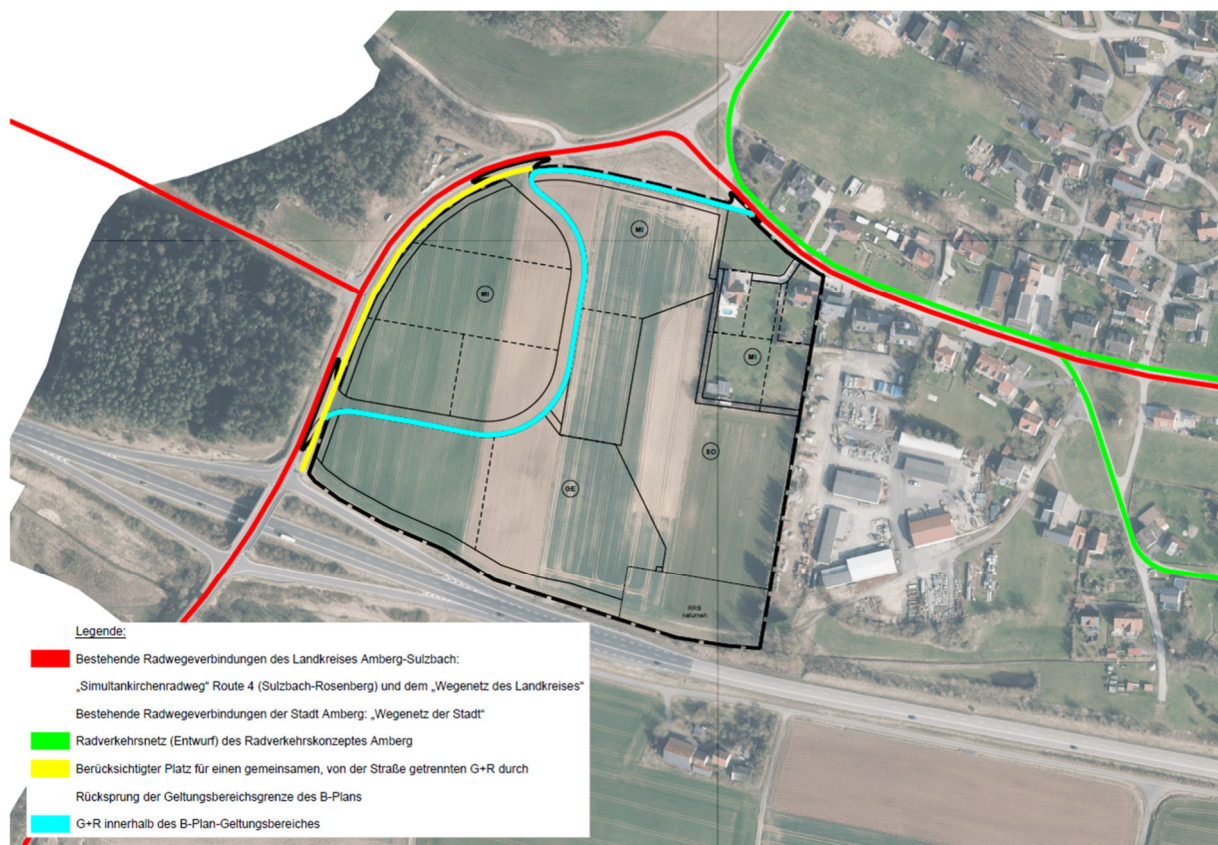
Es handelt sich um folgende Leitlinien:

- 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.

5.3.4. Radverkehrskonzept

Das Radverkehrskonzept wurde im Dezember 2017 als Leitlinie zum Ausbau von Radverkehrsanlagen und zur Förderung der Fahrradfreundlichkeit beschlossen. Es umfasst einen Maßnahmenkatalog und einen Entwurfsplan für das Radverkehrsnetz der Stadt Amberg. Radwege, welche im Radverkehrskonzept aufgeführt werden, werden mit dem Bebauungsplan AM 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“ berücksichtigt. Entlang der Gemeindeverbindungsstraße direkt westlich angrenzend an den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans, verlaufen der Fernwanderweg „Amberger Ringweg“, der Fahrradweg „Simultankirchenradweg“ und das „Wegenetz des Landkreises“. Entlang der Gemeindeverbindungsstraße wird der nötige Platz für einen späteren Ausbau des Amberger Ringwegs und Simultankirchenradwegs in einem von der Straße getrennten gemeinsamen Geh- und Radweg freigelassen. Das Radverkehrskonzept wird somit nicht durch das Plangebiet behindert und kann weiterhin umgesetzt werden. Der Anschluss des Gewerbegebietes Karmensölden an das städtische Wegenetz entsprechend dem Amberger Radwegkonzept ist in der nachfolgenden Graphik dargestellt.



5.3.5. Städtebauliche Wettbewerbe

Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung werden keine städtebaulichen Wettbewerbe angestrebt.

5.3.6. Informelle Planungen

Es liegen keine informellen Planungen im Geltungsbereich vor.

6. Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung, Flächenbilanz

Wesentliche Inhalte und Grundzüge der Planung und die damit verfolgte städtebauliche Zielsetzung der Planung einschließlich einer Bilanzierung der Flächennutzungen sind im Umweltbericht dargestellt. Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

6.1. Erschließung

Die Straßenerschließung soll primär über die B 85 und die Gemeindeverbindungsstraße (GVS) Fichtenhof-Karmensölden-Poppenricht erfolgen. Die Binnenerschließung des Gewerbegebiets ist von der GVS aus durch eine Schleife vorgesehen. Es besteht eine Busanbindung mit einer Haltestelle an der Karmensöldner Straße direkt nördlich des neuen Gewerbegebiets. Die Entwässerung soll über einen Schmutzwasseranschluss an den Mischwasserkanal südlich des Fiederbaches und eine über ein Regenrückhaltebecken gedrosselte Einleitung des gering belasteten Regenwassers in den Fiederbach erfolgen. Der Änderungsbereich wird derzeit von einer 20-kV-Mittelspannungsleitung überquert, welche erdkabelt werden soll.

6.2. Städtebau

Als Nutzung ist ein Sondergebiet Photovoltaik im Osten, ein Teilbereich Mischgebiet im Norden und ein Teilbereich Gewerbegebiet im Süden Richtung der Bundesstraße vorgesehen. Wobei das Mischgebiet etwa die Hälfte der Fläche umfasst und die anderen Nutzungen in etwa ein Viertel.

Das Gewerbegebiet soll über die Festsetzungen dicht bebaut werden, um viel Nutzung auf möglichst wenig Fläche zu erreichen. Dies wird auch durch eine in Teilen zwingend festgesetzte Zweigeschossigkeit fokussiert. Die Baufenster sind groß gehalten, um den zukünftigen Gewerbetreibenden möglichst viel Planungsfreiraum zu lassen. Die Höhe der Gebäude wurde aus ortsgestalterischen Gründen begrenzt. Das Gebiet schließt räumlich an das bestehende Misch- und Gewerbegebiet an und wird sich wohl von der Art der gewerblichen Nutzung in ähnlicher Form entwickeln, wobei Einzelhandelsbetriebe zum Schutz der zentralen städtischen Versorgungsbereiche ausgeschlossen sind.

Das bestehende Mischgebiet wird in der Planung berücksichtigt und planungsrechtlich gesichert. In diesem Gebiet befinden sich Wohngebäude und mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen.

6.3. Grünordnung, Regenrückhaltebecken

Das Konzept sieht vor, den Bereich nach Außen einzugrünen. So liegt im Süden zur Bundesstraße die Ausgleichsfläche mit einer Heckenstruktur und das naturnahe Regenrückhaltebecken und entlang der Ortsverbindungsstraße wird eine private Eingrünung (zweireihige Hecke) vorgesehen. Im Inneren werden keine Straßenbäume o.ä. festgesetzt. Die bereits vorhandene Heckenstruktur im Osten wird zum Erhalt festgesetzt.

6.4. Flächenbilanz

<u>Geltungsbereich</u>	ca. 7,72 ha
Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün	ca. 0,47 ha
Gewerbefläche	ca. 1,63 ha
Mischgebietsfläche	ca. 3,35 ha
Sondergebietsfläche Photovoltaik	ca. 1,39 ha
Grünflächen	ca. 0,50 ha
Fläche Regenrückhaltebecken	ca. 0,37 ha
Flächen Trafostationen	ca. 0,01 ha

7. Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung

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

Belange der Wirtschaft, 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. Die Erweiterung soll die wirtschaftliche Entwicklung stärken, die Gewerbebetriebe an den Standort Amberg binden und den Standort Amberg hinsichtlich Flächenverfügbarkeit mittel- bis langfristig sichern. Auf Grund der Standortgunst und des Bedarfes an Erweiterungsflächen wird deshalb den wirtschaftlichen Belangen Vorrang gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung und den Belangen von Natur und Landschaft eingeräumt.

Land- und Forstwirtschaft

Wie oben beschrieben, werden aus wirtschaftlichen Gründen die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Planungsbereich zugunsten der Schaffung von Gewerbegrundstücken in Anspruch genommen. Das biogene Ertragspotential dieser Fläche, für die gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung teilweise günstige oder durchschnittliche Erzeugungsbedingungen vorherrschen, ist damit nicht mehr vorhanden. Die Größe des Gewerbegebietes ist entsprechend der Bedarfsermittlung der Flächennutzungsplanänderung erforderlich (siehe Begründung zur Flächennutzungsplanänderung). Die Verkehrsflächen, die wasserwirtschaftlichen Flächen und die Grünflächen sind auf das erforderliche Maß nach heutigen Maßstäben beschränkt. Die naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs umgesetzt. Lediglich die CEF-Maßnahme für die Feldlerche erfolgt auf einer externen Fläche.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Zur Untersuchung der Lärmauswirkungen durch die Gewerbegebietsausweisung wurde für den vorliegenden Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung gemacht. Dabei wurden sowohl Lärmimmissionen durch die Gewerbenutzung als auch die Verkehrslärmimmissionen betrachtet. Die flächenbezogene Lärmkontingentierung ist in den Festsetzungen übernommen worden. Damit ist gesichert, dass an den nächstgelegenen Wohnimmissionsorten die Richtwerte nach TA Lärm eingehalten werden. Hinsichtlich des Verkehrslärms wurden entsprechend der neuen Richtlinie RLS-19 die Verkehrslärmsituationen aufgezeigt und Festsetzungen nach der DIN 4109-2018 im Bebauungsplan aufgenommen. Damit ist die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zum Schallschutz gewährleistet. Diese sind später bei der Baugenehmigung der Vorhaben nachzuweisen.

Das MI wurde auf den bereits beplanten und den Bereich zum Ortskern beschränkt und die vorhandene Wohnnutzung im Gutachten gewürdigt. So wird ein verträglicher Übergang zwischen Gewerbe und Wohnen erreicht.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung sind die Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten.

Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Boden

Der Geltungsbereich richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten und Anforderungen. Insbesondere wurden die Kriterien Ortsbild, Landschaftsschutzgebiet und Hangneigung bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches berücksichtigt. So wurden die umgebenden Straßen und die angeschlossene Bebauung zur Beurteilung maßgeblich herangezogen.

Der Eingriff beschränkt sich auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Beim Grünkonzept zur Eingrünung des Gewerbegebietes handelt es sich um naturnahe Hecken mit vorgelagerten Säumen zur Ortsverbindungsstraße und zum Bestand. Westlich der Entwässerungsmulde ist entlang der Bundesstraße eine Ausgleichsfläche vorgesehen.

Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften des § 1a Abs.3 BauGB können die naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Voraussetzung ist, dass dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Die Stadt Amberg hat von dieser Regelung teilweise Gebrauch gemacht. Bei dem vorliegenden Ausgleichsflächenkonzept sind o. g. Bedingungen eingehalten. Der Teilausgleich vor Ort übernimmt u. a. einer linearen Struktur landschaftsökologischer Biotopvernetzung. Daneben sind die Flächen zur Regewasserrückhaltung im Südosten des Plangebiets als Ausgleichsflächen vorgesehen. Es können sich hier Altgrasfluren im trockenen, wechselfeuchten und feuchten Milieu mit darauf angepasster Flora und Fauna entwickeln. Die Ausgleichsflächen außerhalb befinden sich im selben Naturraum. Der Ausgleich an anderer Stelle lässt sich damit begründen, dass das ersetzende Habitat für die Feldlerche vor Ort nicht geschaffen werden kann. Alle zugeordneten Ausgleichsflächen werden als Ökokontoflächen der Stadt Amberg geführt und dem Landesamt für Umweltschutz gemeldet. Die Anlage erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches im Zuge der baulichen Erstellung des Gewerbegebietes.

Hochwasserschutz, Ableitung Regenwassers

Für die Entwässerung des Gebietes ist ein Wasserrechtsverfahren in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt notwendig. Die Darstellungen der Regenrückhaltebecken und technischen Anlagen sind nur hinweisend, um später notwendige Anpassungen während des Unterhalts oder bei neuen Wasserrechten nicht im Wege zu stehen (Wasserrechtsverfahren zur Einleitung in den Vorfluter sind auf 20 Jahre begrenzt).

Öffentlicher Personennahverkehr, Trafostationen

Die nördlich des Bebauungsplanes in Kreuzungsbereich liegende Bushaltestelle wird durch die zusätzliche Nutzung gestärkt.

Auch wurden die erforderlichen Trafostationen zur Versorgung des Baugebietes mit dem Versorgungsträger Stadtwerke Amberg hinsichtlich Lage und Flächenbedarf abgestimmt.

Nicht motorisierter Verkehr

Unter Berücksichtigung des Radverkehrskonzepts der Stadt Amberg erfolgt mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Karmensölden“ eine Erweiterung des städtischen Radverkehrsnetzes. Das Radverkehrskonzept wurde im Dezember 2017 als Leitlinie zum Ausbau von Radverkehrsanlagen und zur Förderung der Fahrradfreundlichkeit beschlossen. Es umfasst einen Maßnahmenkatalog und einen Entwurfsplan für das Radverkehrsnetz der Stadt Amberg. Der Planbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Karmensölden“ schließt über einen geplanten Geh- und Radweg an das Radverkehrsnetz an.

Von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige beschlossene städtebauliche Planungen

Einzelhandelsentwicklungskonzept

Das unter 5.3 erwähnte Ergänzungsgutachten zum EEK wurde beim Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und bei der Aufnahme der Handwerkerregel berücksichtigt. Der Bebauungsplan hat demnach die konzeptionellen Vorgaben des EEG zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche ausreichend gewürdigt.

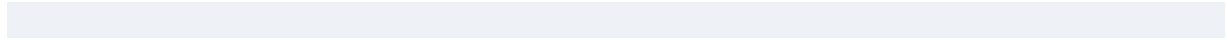
ISEK

Im ISEK wird zunächst das Verdichtungspotential (Kapitel 4.12.4 Verdichtungspotentiale im Bestand ISEK der Stadt Amberg) der nun überschriebenen Bereiche gesehen – durch das Bodendenkmal ist eine Gewerbliche Nutzung an dieser Stelle nicht möglich. Der Standort Karmensölden kann jedoch über die Erweiterung dauerhaft gestärkt werden.

Konzept zum nachhaltigen Bauen

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

- In GE- und GI-Gebieten ist eine möglichst hohe Grundflächenzahl (GRZ) anzuwenden. - *siehe Festsetzungen 2.4*
- In Wohngebieten ist eine verbindliche Dachbegrünung bei Garagen sowie bei Pult- und Flachdächern festzusetzen. - *in Anlehnung daran siehe Festsetzung 5.3*

- 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 5.4*
- 

8. Begründung der Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung

Festsetzung

2.1 Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Unzulässig sind Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs.2 Nr. 3.,5.,6.,7.,8 sowie nach §6 Abs.3
Es wird auf die Nutzungsschablone A in der Planzeichnung verwiesen

Anzahl der zwingend festgesetzten Vollgeschosse für Wohngebäude.

2.2 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Unzulässig sind Gewerbebetriebe gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1-3, sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke

Es wird auf die Nutzungsschablone B in der Planzeichnung verwiesen

Einzelhandelsnutzung: Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig

Für Handwerksbetriebe ist der Verkauf von branchentypischen innenstadtrelevanten Sortimenten auf einer Verkaufsfläche von max. 100 m²/ zulässig.

Für die Festsetzung von Einzelhandelsortimenten ist nachfolgende Sortimentsliste anzuwenden. (*hier nicht abgedruckt - dem Bebauungsplan zu entnehmen*)

Begründung

Höchste Priorität dieses Bebauungsplans ist die Schaffung neuer Gewerbeflächen, entsprechend der hohen Nachfrage von in Karmensölden ansässigen Gewerbetreibenden. Der Fokus liegt hierbei auf produzierenden Kleingewerbe/Handwerkern, bzw. Lagerhallen. Aus diesem Grund sind Vergnügungsstätten und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig. Die Zufahrt in das Gebiet und die Lage unmittelbar neben den bereits bestehenden Wohngebäuden sind für Tankstellen außerdem nicht geeignet und es besteht kein Bedarf. Durch das Lärmschutzgutachten werden Immissionskontingente im Plangebiet zugewiesen, welche nicht überschritten werden dürfen. Wohnungen im Gewerbegebiet sind aufgrund der Tatsache, dass mit den vor Lärm zu schützenden Wohnungen innerhalb des Gewerbegebiets weniger Lärmkontingente erlaubt wären, unzulässig. Ohne Rücksicht auf das Wohnen im Gewerbegebiet nehmen zu müssen, bestehen weniger Einschränkungen für das Gewerbegebiet. Wohnungen sind generell im Mischgebiet zulässig.

Festsetzung

2.3 Sondergebiet Photovoltaik nach § 11 BauNVO

Zulässig ist die Errichtung von freistehenden Photovoltaikmodulen sowie deren Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienenden Nebenanlagen.

Bodeneingriffe sind aufgrund des Bodendenkmals unzulässig oder mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Im Falle einer Nutzung ist eine konservatorische Überdeckung mit folgenden Auflagen zu realisieren:

Im Bereich des Bodendenkmals ist vor Baubeginn (auch vor Befahrung etc.) eine konservatorische Überdeckung herzustellen.

Alle Arbeitsschritte zur konservatorischen Überdeckung sind von einer archäologischen Fachkraft zu begleiten und fotografisch zu dokumentieren.

Der Aufbau setzt sich aus einem Geotextil, mindestens der Geotextilrobustheitsklasse 3 (Das Geotextil ist händisch vollflächig und überlappend einzubringen. Die Überlappung muss mindestens 20 - 30 cm betragen) sowie einer Schotter-/ Kiesschicht zu erfolgen.

Der schützende Schotter-/Kieskoffer muss von „fein“ zu „grob“ (maximaler mittlerer Korngröße 40) aufgebaut werden.

Je nach Belastung muss der Kieskoffer eine Mindeststärke von 30 - 60 cm besitzen.

Weiterhin ist der Aufbau der aufgetragenen Überdeckung - Schichten, Überdeckungshöhen und verwendetes Material - gemäß den „Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern“, Abschnitt 1.12 knapp zu beschreiben. Eine Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wird dringend empfohlen.

Für PV-Module, Trafohäuschen etc. ist zwingend auf Klotzfundamente zurückgegriffen werden, welche auf dem Oberboden aufliegen, ohne diesen abzutragen. Sollte dies aus statischen Gründen nicht möglich sein, sind ausnahmsweise und nur in Absprache mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Verdrängungsfundamente möglich.

Leitungen und Kabel müssen in der konservatorischen Überdeckung verlegt werden, ohne in das Bodendenkmal einzugreifen.

Die maximale Modulhöhe darf gemessen von der Oberkante der konservatorischen Überdeckung maximal 3,50 m betragen. Die maximale Traufhöhe/Attikahöhe beträgt 3m gemessen von der Oberkante der konservatorischen Überdeckung.

Begründung

Durch die Feststellung des Bodendenkmals wurde die Planung angepasst und in Abstimmung mit dem BLfD in Folge der Untersuchung ein Sondergebiet Photovoltaik festgesetzt. Dieses bildet zudem einen guten Übergang zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet, der bestehenden Mischnutzung sowie der Neuplanung aus und sichert die energetische Versorgung des Gebiets bei Bedarf.

Die Auflagen zur Nutzung ergeben sich aus dem Bodendenkmal heraus. Die Eingriffe sind eng mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Die Flächen sind im Besitz der Stadt Amberg. Der Zugriff und die Sicherung des Denkmals sind demnach gesichert.

Im Bebauungsplanverfahren wurde das Bodendenkmal D-3-6536-0099/Mesolithische Freilandstation in Form einer „archäologischen Voruntersuchung“ von der beauftragten Grabungsfirma „In Terra Veritas“ aus Weiden geprüft. Bei einer Oberflächenbegehung/Sichtbegehung und durch 4 im Denkmalbereich gezielt verteilten Sieblochsondagen wurde bereits eine hohe Funddichte mesolithischer Kleinfunde fachmännisch sichergestellt und eingelagert. Im Bereich des eingetragenen Bodendenkmals sind viele weitere archäologische Elemente zu erwarten.

Vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurde empfohlen, den humosen Oberboden, also die aktuelle Geländeoberfläche konservatorisch zu überdecken. Diese Empfehlung wurde von der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Amberg übernommen, da in den Boden des Denkmals nicht eingegriffen werden darf.

Eine Erweiterung der konservatorischen Überdeckung über die vorgegebene Mindeststärke von 30-60cm ist generell zulässig und auch sinnvoll. Wenn (durch z.B. Gründung und Fundament, Straßen- und Kanalbau, etc.) eine Gesamtstärke von 60cm überschritten wird (Regelfall bei Gebäuden), muss die Stärke der konservatorischen Überdeckung erweitert werden, da in das Bodendenkmal nicht eingegriffen werden darf. Die geforderte Stärke und Materialqualität sind abhängig von der späteren Nutzung

und Belastung auf die konservatorische Überdeckung. Diese Aspekte sind mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Ein statischer Nachweis zur Tragfähigkeit der erweiterten konservatorischen Überdeckung muss mit der Baugenehmigung erfolgen.

z.B. Die Tragfähigkeit und Funktion der konservatorischen Überdeckung darf in keiner Weise beeinträchtigt werden.

Von fein zu grob aufbauen bedeutet, dass in der untersten Lage zum Schutz des Bodendenkmals nur Schüttgut mit maximaler mittlerer Korngröße 40 eingebracht werden darf und die Körnigkeit sich nach oben hin immer weiter vergrößern muss, um Druckkräfte auszugleichen und eine funktionierende Statik des Untergrundes gewährleisten zu können.

Aufgrund der geschichtlichen Bedeutung des Bodendenkmals sind alle Arbeitsschritte zur konservatorischen Überdeckung von einer archäologischen Fachkraft zu begleiten. Die fotografische Dokumentation und tachymetrischen Messungen dienen der Dokumentation der Arbeiten im Bereich des Bodendenkmals. Die Beschreibung zum Aufbau der konservatorischen Überdeckung dient ebenfalls dem späteren Nachvollziehen und Einordnen der Arbeitsschritte.

Die „Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern“ stellen eine Richtlinie dar, welche wie ein Regelwerk fungiert.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Nutzungsschablone

Begründung

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Anschluss an die bestehende Bebauung, der Regelung und zum Teil Nutzungsänderung aufgrund des Bodendenkmals und dessen Berücksichtigung in der Planung sowie den umgebenden Straßen.

Im Bebauungsplan sind zwei Nutzungsschablonen festgesetzt.

Nutzungsschablone A definiert das Mischgebiet über eine für Wohngebäude zwingende zweigeschossige Bebauung, eine GRZ von 0,6 eine offene Bauweise und eine Firsthöhe von max. 9 m bei einer Dachausgestaltung als Sattel-, Flach- oder Pultdach.

Nutzungsschablone B definiert das Gewerbegebiet, die Geschossigkeit wurde nicht festgesetzt, die GRZ ist auf 0,8 beschränkt, jedoch über eine weitere Festsetzung (Nr. 2.5) geöffnet. Die Bauweise ist als abweichende Bauweise festgelegt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand; es sind Gebäudelängen über 50m zulässig. Die Firsthöhe darf max. 11 m bei einer Dachausgestaltung als Sattel-, Flach- oder Pultdach betragen.

Über die Nutzungsschablonen sind die unterschiedlichen Nutzungsbereiche zum einen über die Festsetzung der Dachform gestalterisch miteinander verbunden, jedoch ist die Baumasse im Bereich des Gewerbegebiets deutlich erhöht und somit auch dort die Nutzung über die 3m höhere Firsthöhe und die abweichende Bauweise mit Gebäuden über 50m eindeutig ablesbar. Die 9 m Firsthöhe werden im

Bereich des Mischgebiets für die Wohn- aber auch gewerbliche Nutzung als ausreichend beurteilt und bilden mit der zwingenden Zweigeschossigkeit für Wohngebäude den Übergang zum Bestand.

Festsetzung

2.4 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf im Mischgebiet (MI) maximal 0,6 und im Gewerbegebiet (GE) maximal 0,8 betragen.

2.5 Im Gewerbegebiet ist eine Überschreitung des Orientierungswertes um 10 % nach § 17 BauNVO 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

Eine GRZ von 0,8 in Gewerbegebieten und 0,6 in Mischgebieten stellt die Obergrenze für Gewerbegebiete und Mischgebiete nach § 17 BauNVO dar. Begründet durch eine verdichtete, flächensparende Bauweise ist eine Überschreitung um 10 % zulässig, wenn diese vor Ort durch landschaftsökologische Maßnahmen in Form von Baumpflanzungen ausgeglichen werden. Die Ausweitung der überbaubaren Fläche ist Bestandteil des städtischen Konzeptes zum nachhaltigen Bauen und bezweckt eine noch weitergehende Ausnutzung von Gewerbeflächen. Durch Begrünung und Bepflanzung der Restflächen mit mindestens 70 % heimischen, standortgerechten Gehölzarten (siehe Festsetzung Nr. 2.5) wird der maximal mögliche Ausgleich für Natur und Landschaft bewirkt.

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse im Mischgebiet begründet sich hauptsächlich durch das Ziel einer flächenreduzierenden Bauweise. Die Anzahl der zwingenden zwei Vollgeschosse für Wohngebäude im Mischgebiet wurde an den alten Ort Karmensölden angeglichen, um eine harmonische Überleitung des Ortskerns auf das an der Bundesstraße entlang verlaufende Gewerbegebiet zu erreichen und dennoch eine gute Nutzung des Mischgebiets mit Kleingewerbe zu gewährleisten.

Festsetzung

2.6 Die maximale Traufhöhe / Attikahöhe ist der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen. 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

Die Traufhöhen wurden für das Gebiet den Nutzungen und den angrenzenden Nutzungen sowie der Wirkung aus dem Raum und dem Landschaftsbild heraus festgelegt. So wird bei guter Nutzung sichergestellt, dass das Gewerbe- und auch das Mischgebiet sich in die Umgebung einfügt.

Festsetzung

2.7 Im Gewerbegebiet sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume zu mindestens 50 % 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: 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.

8.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen, Abstandsflächen

Festsetzung

3.1 Baugrenze

Begründung

Durch die zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche (Fläche innerhalb der Baugrenze), werden den späteren Betrieben hinsichtlich Grundstücksteilungen und Gebäudenutzungen vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten offengelassen. Die Baugrenzen orientieren sich mit einem generellen Abstand von 5 Metern am Straßenverlauf, da dieser Abstand für Gewerbebauten als städtebaulich erforderlich betrachtet wird. Für das Regenrückhaltebecken, an Privatstraßen und an typgleichen Gebieten (GE zu GE und MI zu MI) wird der Mindestabstand der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen von 3 m zu den überbaubaren Flächen der Gewerbegrundstücke als ausreichend gesehen. 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.

Festsetzung

Im Mischgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Begründung

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise im Mischgebiet ist bei grenzüberschreitenden Baufenstern ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten. Die offene Bauweise übernimmt hinsichtlich der zulässigen Wohnbebauung bei den durchgängigen Baufenstern nachbarschützende Aufgaben.

Festsetzung

Im Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Begründung

Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise im Gewerbegebiet werden Gebäudelängen über 50m zugelassen, damit die Nutzung der Flächen möglichst offen ist. Die Festsetzung des seitlichen Grenzabstands übernimmt nachbarschützende Aufgaben. Die Wirkung beschränkt sich durch die Trennung der Straße auf den gewerblich genutzten Teil des Baugebiets.

Festsetzung

- 4.1 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.
- 4.2 Grenzgaragen mit einer mittleren Wandhöhe von 3 m nach Art. 6 BayBO sind grundsätzlich zulässig.

Begründung

Die Abstandsflächen der BayBO stellen die ausreichende Belichtung und Belüftung und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher. 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 und die nachbarschaftsrechtlichen Interessen werden gewahrt.

Die Festsetzung der Grenzgaragen dient der verbesserten Abwicklung in der Genehmigung, da der Geländeverlauf und die damit verbundenen Herausforderungen über die Festsetzungen zu regeln sind.

8.4. Dächer und PV-Anlagen

Festsetzung

- 5.1 Für Hauptgebäude sind Flachdächer, Pultdächer bis max. 10° und im Mischgebiet flach geneigte Satteldächer bis max. 30° Dachneigung zulässig.
- 5.2 Zink-, Blei- oder Kupfereindeckungen sind nur mit einer geeigneten Beschichtung zulässig.
- 5.3 Garagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für das oberste Geschoss eines Parkdecks.
- 5.4 Photovoltaikanlagen sind auf mindestens 30 % der Dachfläche der Hauptgebäude zu installieren. Bei Gewerbe- und Industriebetrieben sind auf mindestens 60% der Dachfläche der Hauptgebäude PV-Anlagen zu installieren.
Die Dachfläche ist die gesamte Fläche, die ein Gebäude überdacht einschließlich Dachüberstand, jedoch ohne Dachrinne (Bruttodachfläche).
- 5.5 Aufständerungen sind bei Satteldächern nicht erlaubt.

Bei Flachdächern sind Aufständerungen bei Photovoltaikanlagen mit einem Winkel von maximal 30 Grad und Sonnenkollektoren mit einem Winkel von maximal 40 Grad zulässig (gemessen zur Horizontalen).

Bei Pultdächern sind Aufständerungen bei Photovoltaikanlagen mit einem Winkel von maximal 15 Grad und Sonnenkollektoren mit einem Winkel von maximal 40 Grad zulässig (gemessen zur Horizontalen). Der Neigungsverlauf muss dem Verlauf der Dachneigung entsprechen und darf nicht gegenläufig zur Dachneigung sein.

Begründung

Die Festsetzung der Dachlandschaft ist prägend für das Einfügen an den Bestand und in die Umgebung, die homogene Dachgestaltung verbindet innerhalb des Geltungsbereichs die verschiedenen Nutzungen, ohne die Baufreiheit wesentlich einzuschränken. Schwermetallbelastungen sind dringend zu vermeiden, die Festsetzung bezüglich Zink-, Blei- oder Kupfereindeckungen dient dem Schutz des Wassers und des Naturhaushaltes. Die Begrünung der Garagen ist gerade in einem eng bebauten Bereich, welcher ebenfalls der Wohnnutzung dient, wesentlich, da sie die versiegelten Bereiche im Ansatz bezüglich Wasser-rückhaltung und als Lebensraum für Insekten anteilig ausgleichen kann. Die Festsetzungen zu den PV-Anlagen sichern den Umgang mit erneuerbaren Energien und regeln deren Einfügen in das Ortsbild, welches gerade zur Nähe zum Ortskern eine gewisse Bedeutung hat.

8.5. Festsetzung der Höhenlage

Festsetzung

Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) der Hauptgebäude im Erdgeschoss darf nicht mehr als 0,5 m über/unter Straßenoberkante liegen. Es ist die Straßenoberkante heranzuziehen, von der aus das Baugrundstück fahrtechnisch erschlossen wird. Gemessen wird von der Erschließungsstraße im rechten Winkel bis zur Mitte des Gebäudes (siehe Grafik - *Hier nicht abgedruckt - dem Bebauungsplan zu entnehmen*).

Die maximale Traufhöhe / Attikahöhe über OK FFB beträgt im Mischgebiet 9,0 m und im Gewerbegebiet 11,0 m.

Begründung

Bei den Festsetzungen von Traufhöhe und der Lage der Fertigfußbodenoberkante (OK FFB) werden die Topografie des Bestandsgeländes in Verbindung mit dem gut einsehbaren Straßenraum von den umliegenden Straßen (B 85, Karmensöldner Straße und Gemeindeverbindungsstraße) und der umliegenden Umgebung berücksichtigt. Die Festsetzungen gelten sowohl für das Misch- als auch für das Gewerbegebiet. Das Ortsbild wird somit mit diesen Festsetzungen geschützt und dennoch wird ausreichend Spielraum (Bürogebäude mit drei Etagen, Produktionshallen und Verkaufsräume) für die zukünftige Bebauung gelassen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen lassen auch die Umsetzung des städtischen Konzeptes zum nachhaltigen Bauen mit dem Ziel einer flächensparenden Bebauung mit relativ hoher Baumasse zu. Zudem ist die bauliche Höhentwicklung mit den Belangen des Ortsbildes aufgrund der Lage und Grundstückszuschnitte vereinbar. Die Höhenbegrenzung auf 9,0 m im Mischgebiet um 11,0 m im Gewerbegebiet ist angesichts der Nutzungsart und Grundstücksgröße angemessen.

8.6. Verkehrsflächen

Festsetzung

- 7.1 Straßenverkehrsflächen
- 7.2 Fahrbahn
- 7.3 Gemeinsamer Geh- und Radweg
- 7.4 Straßenbegrenzungslinie

7.5 Straßenbegleitgrün

Begründung

Die öffentliche Straßenerschließung erfolgt auf Grundlage einer optimalen und effizienten Erschließung unter Berücksichtigung des Bodendenkmals, in das nicht eingegriffen werden darf. Die zwei Zufahrten in das Plangebiet erfolgen von der Gemeindeverbindungsstraße aus entlang des natürlichen Geländeverlaufs mit den Höhenlinien. Die beiden Zufahrten werden in Form einer Schlaufenerschließung miteinander verbunden. So können die Misch- und Gewerbegebietsparzellen ideal erschlossen werden. Ein Teil dieser schlaufenförmigen Erschließungsstraße verläuft im rechten Winkel zu den Höhenlinien, die Steigung in diesem Bereich ist demnach stärker. Aufgrund der Streckenlänge kann diese Steigung aber problemlos abgefangen werden. Gehwege und gemeinsame Geh- und Radwege wurden aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens nur einseitig festgesetzt. Dies senkt die Erschließungskosten für die Anlieger. Ein verbindender Geh- und Radweg mit 3 Metern Breite führt vom Ort Karmensölden auf der Strecke des ehemals landwirtschaftlichen Weges bis in das neue Plangebiet. Er wird an den Geh- und Radweg der Haupteerschließungsschleife angeschlossen.

Festsetzung

7.6 Privatstraße

Begründung

Die bestehende Privatstraße für die Parzellen 8 bis 12 wurde in den Bebauungsplan übernommen. Die Müllabfuhr kann diese nicht befahren. Die Mülltonnen sind an der Hauptstraße bereit zu stellen (siehe Hinweis 6).

8.7. Ein- und Ausfahrten, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Festsetzung

7.7 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Begründung

Im Bereich der Zufahrtstrichter zur Ortverbindungsstraße wurden zur Unfallvermeidung Bereiche ohne Zu- und Ausfahrten festgelegt. Die Erschließung der Grundstücke ist trotz dessen sinnvoll möglich, die Einschränkung in der Nutzung ist verträglich.

8.8. Flächen für Ver- und Entsorgung

Festsetzung

9.1 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung, Führung von Leitungen (mit Pflegeweg)

9.2 Elektrizität (Trafostation)

Begründung

Zur Stromversorgung des Baugebietes ist nach Rücksprache mit den Stadtwerken Amberg eine Trafostation notwendig. Diese wurde mittig im Plangebietes festgesetzt, so können alle Parzellen mit kurzen Wegen effizient erreicht werden.

8.9. Führung von ober- oder unterirdischen Versorgungsleitungen

Festsetzung

9.4 Telekommunikationsleitungen sind zum Schutz des Ortsbildes unterirdisch zu führen.

Begründung

Oberirdisch geführte Leitungen sind ortsbildschädigend. Zusätzlich bildet sich ein Gefahrenpotential durch herabfallende Eiszapfen, Ausschwingungen, etc. Aus diesen Gründen wird die oberirdische Leitung verlegt und zukünftig oberirdische Leitungen als unzulässig festgesetzt.

8.10. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich Regenrückhaltung

Festsetzung

9.1 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung, Führung von Leitungen (mit Pflegeweg)

9.3 Regenrückhaltebecken

Begründung

Zur Entwässerung des gesamten Baugebietes ist ein Regenrückhaltebecken zwingend notwendig. Dieses befindet sich notwendigerweise an der topografisch tiefsten Stelle. Die Größe des Regenrückhaltebeckens wurde durch ein Ingenieurbüro berechnet. Ein Wartungs- und Pflegezugang besteht über den Prüfeningweg oder über die Gemeindeverbindungsstraße und entlang des Pflegewegs innerhalb der Ausgleichsfläche entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze.

8.11. Öffentliche Grünflächen

Festsetzung

10.1 öffentliche Grünfläche

Begründung

Die Grünfläche im Süden des Plangebiets fungiert als Ausgleichsfläche für den Eingriff des Bebauungsplans. Durch die Nähe zum Fiederbach und auch durch das naturnah zu errichtende Regenrückhaltebecken bieten sich hier Entwicklungsmöglichkeiten von Lebensräumen für Flora und Fauna. Das Gewerbegebiet wird durch die festgelegte mesophile Hecke auch optisch abgegrenzt.

8.12. Private Grünflächen

Festsetzung

10.2 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Eingrünung

Begründung

Die eingezeichneten Grünflächen entlang der Gemeindeverbindungsstraße und entlang des im Norden verlaufenden Geh- und Radwegs dienen der Gestaltung des „Ortsrands“ und somit der Eingrünung und der optischen Einbindung in die Landschaft. Es ist eine mindestens 2-reihige Hecke zu pflanzen. Auf eine öffentliche Eingrünung wurde zu Gunsten des Flächensparens verzichtet, da diese einen an ihr

entlang verlaufenden Pflweg benötigt hätte. Der Flächenverbrauch stand an dieser Stelle nicht im Verhältnis zum Vorteil der Wahl einer öffentlichen Grünstruktur.

8.13. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzung

- 13.1 Übernahme nach Denkmalschutzgesetz: Aktennummer D-3-6536-0099/Mesolithische Freilandstation
- 13.2 Umgrenzung Bodendenkmal

Begründung

Die Übernahme erfolgt zur Ergänzung der Festsetzungen zum Denkmalschutz. Die Umgrenzung stellt mit der inneren Linie den im Denkmalatlas dargestellten Umgriff dar und mit der äußeren Linie den durch das Gutachten festgestellten bzw. in den nicht untersuchten Bereichen den neuen Verdachtsbereich „Schutzpuffer“ dar. Siehe Auszug Gutachten.



8.14. Mit Geh-, Fahrt-, und Leitungsrecht zu belastenden Flächen

Festsetzung

12.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Begründung

Zur gesicherten Erschließung des Sondergebiets PV zur Trafostation ist ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht einzurichten. Auf Flächen der Stadt Amberg wurde die Festlegung, z.B. für die kanaltechnische Erschließung (Straßenspanne Richtung Pflwegweg/RRB im Bereich Parzellen 13/14), bewusst verzichtet, um die Grundstückszuschnitte noch so offen wie möglich zu belassen. So kann diese im Nachgang mit dem Verkauf über das Liegenschaftsamt eingetragen werden.

8.15. Flächen für Immissionsschutzanlagen und -vorkehrungen und bauliche und technische Immissionsschutzvorkehrungen

Festsetzung

11.1 Gewerbegeräusche

Die Gewerbegebiets- und Sondergebietsflächen werden nach Art der Nutzungen und Anlagen derart gegliedert, dass nur Vorhaben zulässig sind, deren Geräusche die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 im Tag- und Nachzeitraum - je Quadratmeter des Grundstücks entsprechend den Angaben der nachfolgenden Tabelle nicht überschreiten.

Im Einzelnen werden die nachfolgenden Schallemissionskontingente festgelegt:

(hier nicht abgedruckt - dem Bebauungsplan zu entnehmen)

Die vorgenannten Schallemissionskontingente gelten in Richtung Norden innerhalb des Geltungsbereiches auf den MI-Teilflächen und außerhalb des Geltungsbereiches in Richtung Norden und Osten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Hinweise:

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente im Genehmigungsverfahren erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45691: 2006-12 oder einer neueren Ausgabe.

Für Bauvorhaben mit gewerblicher Nutzung innerhalb der MI-Teilflächen gilt die Summenwirkung nach TA Lärm aus den Anteilen der Flächen GE 13 und GE 14 und SO mit den Anteilen der benachbarten MI-Teilflächen.

11.2 Verkehrsgeräusche

Für die im unten genannten Bericht 16639.1 vom November 2024 in den Anlagen 25-30 gelb und orange markierten Bereichen sind, soweit erforderlich, bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Der Nachweis ist gemäß DIN 4109, Ausgabe 2018-01, Teil 1 Ziffer 7 und Teil 2 Ziffer 4.4 oder einer neueren Ausgabe zu führen.

Für Schlafräume an schallexponierten Fassaden ist eine ausreichende Luftqualität durch eine entsprechende Ausbildung der Fassade, den Einbau einer mechanischen Lüftungseinrichtung oder einer gleichwertigen Lösung sicherzustellen.

Hinweise:

Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile und der Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge (oder im Falle eines Freistellungsverfahrens im Zuge der Planung der Bauwerke). Hierfür sind die im Bericht

16639.1 vom November 2024 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG aufgeführten Beurteilungspegel zugrunde zu legen.

Wird davon abgewichen, sind die Beurteilungspegel auf der Grundlage der aktuellen Datenlage neu zu ermitteln.

Begründung

Hinsichtlich der gewerblichen Geräuschsituation erfolgte für die geplanten GE-Teilflächen eine Geräuschkontingentierung mittels sog. immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel mit IFSP-Werten [dB(A)/m²] auf der Basis von Berechnungen nach DIN-ISO-9613-2 und der Vorgabe, dass vom erweiterten Gewerbegebiet lediglich Immissionsanteile resultieren dürfen.

Ein Vorschlag für festzusetzende Emissionskontingente, einschließlich richtungsbezogener Zusatzkontingente, wurde erarbeitet und im Bebauungsplanentwurf übernommen. Mit diesen Festsetzungen wird gewährleistet, dass an den maßgebenden Immissionspunkten in der Nachbarschaft die Anforderungen an die Gewerbelärmsituation insgesamt eingehalten bleiben und gesunde Wohn- und Arbeitsstätten entstehen.

Nachdem im Baugebiet kein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung festgesetzt werden kann, wird von der Alternative nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch gemacht.

Bezogen auf zukünftige Nutzungen innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs (z. B. Büronutzungen im GE, ...) zeigen die Verkehrslärmergebnisse, dass am Rand der Baugrenzen die Orientierungswerte überschritten werden und soweit erforderlich bauliche Maßnahmen zu ergreifen sind. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Hinweis zur Anwendung der Ermächtigung nach § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO

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 NRW 10 A 1403/16, vom 29.10.2018] 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, Schallschutz im Städtebau, zurückzugreifen, wonach von flächenbezogenen Schalleistungspegeln von 60 dB(A)/m² sowohl tags als auch nachts auszugehen ist.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren mit den bereits zugearbeiteten 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 sog. baugebietsübergreifenden Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch gemacht wird. Das bedeutet, dass neben dem emissionskontingentierten Gewerbegebiet in der Stadt Amberg noch (mindestens) ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden ist, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten. Dies ist u. a. mit dem bestehenden Gewerbegebiet GE West vorliegend der Fall.

8.16. Anpflanzung Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für die Bepflanzung und den Erhalt

- 10.3 Für je 10 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm zu pflanzen.
- 10.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Mindestens 2-reihige freiwachsende Wildgehölzhecke mit 5 m Tiefe und einer Pflanzhöhe von mindestens 100/150 cm mit standortgerechten und heimischen Arten
- 10.5 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalt der bestehenden privaten Hecke

Begründung

Falls sich im Geltungsbereich Betriebe mit einem erhöhten Stellplatzbedarf ansiedeln, wird über diese Festsetzung eine gewisse Qualität gerade gegenüber dem angrenzenden Mischgebiet geschaffen.

Die Anpflanzung der privaten Hecken entlang der Gemeindeverbindungsstraße und entlang des südlich des Biotops verlaufenden Wegs: Mindestens 2-reihige freiwachsende Wildgehölzhecke mit 5 m Tiefe und einer Pflanzhöhe von mindestens 100/150 cm mit standortgerechten und heimischen Arten dient, wie bereits beschrieben, der Eingrünung des neuen Baugebiets.

Ebenso verhält es sich mit der zu erhaltenden Hecke, welche die Eingrünung des Bestands zur Neuplanung sicherstellt.

Festsetzung

10.8 Zur Vermeidung von Vogelschlag an Fenstern und Glasfassaden sind Fenster und Fassaden von mehr als 3 qm zwingend vogelsicher zu gestalten. Diese sind durch mindestens 5 cm starke nicht reflektierende Elemente zu unterteilen, alternativ ist die Verwendung spezieller Vogelschutzgläsern oder wirksamen, dauerhaften Vorbauten (Lamellen Jalousien) möglich. Der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Hrsg.: Schweizerische Vogelwarte Sempach von 2022) ist zu berücksichtigen.

Begründung

Die Textfestsetzung wird aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung übernommen und dient dem Schutz der Vögel. So kann Vogelschlag effektiv verhindert und die Populationen geschützt werden.

Festsetzung

10.9 Erdarbeiten sind spätestens bis Februar oder erst ab Herbst jeden Jahres zu beginnen, um bodenbrütende Feldvögel zu schützen. Alternativ kann regelmäßige Mahd erfolgen, um Bruten dieser Arten in Freiflächen zu vermeiden.

Begründung

Nur so kann verhindert werden, dass die Bodenbrüter während der Brut gestört werden. Dies gilt es aus naturschutzfachlicher Sicht zwingend zu verhindern.

8.17. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB

Festsetzung

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

Im Bebauungsplan werden drei Ausgleichsflächen (SO-PV; RRB und Eingrünung Süd) festgesetzt. Diese haben eine Positivbilanz an 70.194 WP. Den Eingriffen auf den privaten Baugrundstücken Mischgebiet wird ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 15.921 Punkten, den privaten Baugrundstücken im Gewerbegebiet von insgesamt 13.065 Punkten und den Eingriffen auf den Straßenverkehrsflächen (Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB) wird ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 8.898 Punkten zugeordnet. Die Trafostation löst einen Bedarf von 133 WP aus.

Entwicklungsziel: SO-PV Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten Grünlands (13.891 qm und 33.339 WP; TF Flurnummer 471 und 473 Gemarkung Karmensölden); RRB Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten Grünlands (3.738 qm und 20.678 WP TF Flurnummer 471, 473 und 477 Gemarkung Karmensölden); Eingrünung Süd Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten Grünlands (1.143 qm und 6.423 WP; TF Flurnummer 473, 474 und 476 Gemarkung Karmensölden) sowie Entwicklung einer mesophilen Hecke (1.235 qm und 9.754 WP; TF Flurnummer 473, 474, 476, 476/4 und 477 alle Gemarkung Karmensölden). Die graphische Darstellung der Sammelausgleichsfläche mit Flächenabgrenzung und Beschreibung der Einzelmaßnahmen ist im Umweltbericht aufgeführt.

10.7 CEF-Maßnahme

Der CEF-Maßnahme ist die östliche Teilfläche der Flurstücksnummer 626 Gemarkung Karmensölden in Form von 0,5ha zugeordnet. Entwicklungsmaßnahme: Gemäß Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des StMUV vom 22.02.2023 Punkt 2.2.1.

Begründung

Die festgelegten Flächen innerhalb des Baugebiets dienen als Ausgleichsflächen für einen unvermeidbaren Eingriff in die Natur durch die Umsetzung des Bebauungsplans. Ausgleichsflächen für private Baugrundstücke werden über Kostenerstattungsbeiträge auf privaten Grundstücken / über eine Einpreisung in die Grundstückspreise berechnet, Ausgleichsflächen für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB hingegen über die im Erschließungsbeitragsrecht geregelten Erschließungsbeiträge. Aus diesem Grund werden diese beiden Flächenarten separat aufgelistet. Da das Mischgebiet einen anderen Faktor aufweist als das Gewerbegebiet, werden auch diese Nutzungen separat aufgeführt. Der Ausgangszustand ist vergleichbar – daher wird hier keine weitere Differenzierung getroffen. Das Entwicklungsziel der notwendigen Ausgleichsflächen ergibt sich einvernehmlich mit der unteren Naturschutzbehörde aus der Berechnung nach dem derzeit gültigen Leitfaden zur Ausgleichsberechnung. Die CEF-Maßnahme ergibt sich aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und die im Rahmen dieser erfolgten Sichtung eines Feldlerchenpaares. Die in der Festsetzung angegebenen Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmenflächen weisen genug Entwicklungspotential und Fläche auf, um den Eingriff durch den Bebauungsplan an dieser Stelle ausgleichen zu können. Für spezifischere Informationen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

8.19. Werbeanlagen / Beleuchtung

Festsetzung

- 6.5 Im Mischgebiet sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und in Form von Firmenschildern am Gebäude bis zu einer Größe von 5 m² pro Gebäude unterhalb der Traufe zulässig. Wechsellichtwerbung ist nicht zulässig. Werbebeleuchtung ist zwischen 22 Uhr und 6 Uhr nicht zulässig.

Begründung

Die Regelungen zu Werbeanlagen verhindern deren störende Wirkung, bieten den Betrieben jedoch die Möglichkeit auf sich aufmerksam zu machen. Das Verbot der Wechsellichtwerbung und die eingeschränkten Beleuchtungszeiten dienen dem Schutz der Menschen und der Fauna.

Festsetzung

- 6.6 Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und unterhalb der Traufe bis max. 12 m² zulässig. Werbepylonen, Fahnen und Werbetafeln sind unzulässig. 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.

Begründung

Die Regelungen zu Werbeanlagen verhindern deren störende Wirkung, bieten den Gewerbebetrieben jedoch die Möglichkeit auf sich aufmerksam zu machen. Die Beschränkung der Werbeanlagen auf einen Bereich unterhalb der Traufe schützt die Wirkung der Dachlandschaft und des Ortsbildes. Dies gilt ebenso für das Verbot von Werbepylonen, Fahnen und Werbetafeln. Das Verbot der Wechsellichtwerbung und die eingeschränkten Beleuchtungszeiten dienen dem Schutz der Menschen und der Fauna. Die Festsetzung der Abstände schützt den Straßenraum und die nachbarlichen Belange, da ggf. bei grenzständigen Werbeanlagen die Einfahrtsmöglichkeiten und Bewegungsflächen auf dem Nachbargrundstück eingeschränkt werden.

Festsetzung

- 6.7 Im Sondergebiet Photovoltaik ist eine Werbeanlage als Hinweistafel mit max. 4 m² zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

Begründung

Die Regelungen zu Werbeanlagen, Einfriedung und Blendwirkung dienen der Sicherstellung, dass von der Anlage keine störende und geplante Wirkung ausgeht. Über das Verbot von Werbeanlagen wird sichergestellt, dass die Zaunanlage nicht als Werbebanner dient. Die zulässige Werbeanlage wird als ausreichend betrachtet, um auf den Betreiber hinzuweisen.

Festsetzung

- 6.8 Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind nur Leuchten zulässig, welche nach unten abstrahlen und nicht wärmer als 60° C werden. Das Lichtspektrum darf zwischen 490 und 900 nm und die Lichtfarbe zwischen 1.800 und 3.000 Kelvin liegen. Grundsätzlich sind die Leuchten auf das notwendige Maß zu beschränken.

Begründung

Die Festsetzung leitet sich aus dem Naturschutz ab und wird in der saP als Verminderungsmaßnahme aufgeführt. Abweichend zur saP wird jedoch gemäß Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung /Handlungsempfehlungen für Kommunen (StMUV 09.2020) auf 3.000 Kelvin festgelegt. So kann den Belangen der Verkehrssicherheit und den Belangen des Artenschutzes nachgekommen werden.

8.20. Anzahl und Größe der Stellplätze

Festsetzung

- 8.1 Stellplatzflächen und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Bei fugenlos verlegtem Pflaster ist ein Nachweis zur Durchlässigkeit zu erbringen.
- 8.2 Übernahme nach Stellplatzsatzung: Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Amberg. Hintereinander liegende Stellplätze können angerechnet werden, wenn sie derselben Wohneinheit dienen.

Begründung

Festgesetzt sind wasserdurchlässige Bodenbeläge bzw. Betondrainsteine mit größeren Porenräumen. Diese Beläge haben neben einer gewissen Wasserdurchlässigkeit die Funktion eine partielle Rückhaltung und zeitverzögerte 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. Eine Parkplatzgestaltung mit offenen Belägen bedeutet für die Bauherren keinen oder nur einen unwesentlichen erhöhten Kostenaufwand.

Der Bebauungsplan orientiert sich hinsichtlich Stellplatzbedarf an die städtische Satzung. Diese Satzung enthält je nach Nutzungsart differenzierte Vorgaben. Es besteht kein Erfordernis, auf die konkrete städtebauliche Situation bezogen, anderweitige Festsetzungen zum Stellplatznachweis festzusetzen.

8.21. Einfriedungen / Sondergebiet PV

Festsetzung

- 6.1 Im Sondergebiet Photovoltaik sind Einfriedungen als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigschutz zulässig. Zäune im Bereich der Leitungsschutzzone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu erden. Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie mindestens 10 cm und maximal 15 cm über dem Boden auszuführen. Wenn die Pflege der Flächen durch eine Beweidung erfolgt, ist der Zaun mindestens für die Dauer der Beweidung wolfsicher zu gestalten.
- 6.2 Im Sondergebiet Photovoltaik sind sämtliche Bodenbefestigungen in sickerfähiger Ausführung (Schotterrasen) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.

- 6.3 Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage eine Blendwirkung herausstellen, ist eine Abschirmung anzubringen. Diese baulichen Maßnahmen dürfen am Zaun ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme bis zum max. 3,5 m erhöht werden.

Begründung

Die Regelungen zu Werbeanlagen, Einfriedung und Blendwirkung dienen der Sicherstellung, dass von der Anlage keine störende und ungeplante Wirkung ausgeht. Die Regelungen zum Zaun stellen dessen wertige Wirkung und die Funktionalität sicher, ohne eine negative Wirkung in den Landschaftsraum und zu den angrenzenden Nutzungen abzubilden. Die Bodenbefestigungen dienen über der konservatorischen Überdeckung trotz dessen der Verhinderung von zusätzlicher Versiegelung und somit dem Schutzgut Boden. Die Vermeidung einer Blendwirkung von PV-Anlagen ist grundsätzlich zum Schutz der Verkehrsteilnehmer sicherzustellen. Die Festsetzung kommt dieser Aufgabe nach.

Festsetzung

- 6.4 Im Misch- und Gewerbegebiet sind Stützmauern bis zu 3 m zulässig. An der Grundstücksgrenze dürfen aufsitzende Einfriedungen max. 1,30 m erreichen. Ausnahmsweise können auf Grund der Betriebssicherheit Zäune von bis zu 2 m Höhe zugelassen werden.

Begründung

Die Zulässigkeit von Stützmauern regelt den Umgang mit dem Gefälle im Gelände und soll die Nutzung der Grundstücke sichern. Die Regelungen zur Zaunhöhe sichern den offenen Eindruck, welcher gerade durch die vorhandene Wohnnutzung sichergestellt werden soll.

9. Auswirkungen und Maßnahmen

9.1. Städtebau

9.1.1. Bauliche Entwicklung und Wirtschaftliche Entwicklung

Durch die Entwicklung des neuen Gewerbegebietes in direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet in Karmensölden wird der bisherige Siedlungsraum bis zur Ortsverbindungsstraße ausgedehnt. Mit einer Größe von etwa 8ha handelt es sich um eine angemessene Baugebietsausweisung im unbebauten Außenbereich. Das Siedlungsgefüge wird sich in diesem Bereich dadurch nicht nachhaltig ändern. Durch die Erweiterung dieses Gewerbe- und Mischgebietsstandortes gewinnt dieser für Karmensölden an Bedeutung. Die Erweiterung wird den Wirtschaftsraum Amberg aber gerade die Ortsansässigen Gewerbetreibenden stärken, die Gewerbebetriebe an den Standort Amberg binden und den Standort Amberg hinsichtlich Flächenverfügbarkeit für Gewerbebetriebe mittel bis langfristig sichern.

9.1.2. Sozialstruktur

Das Baugebiet soll, im Gegensatz zu den großen Gewerbe- und Mischgebieten, auch für kleinere und wirtschaftlich nicht so stark aufgestellte Betriebe eine Möglichkeit bieten sich zu entwickeln. Gerade für kleinere mittelständige Betriebe bietet die Mischung aus Gewerbeeinheit und Wohnen einen attraktiven Raum. Die Ortsstruktur wird somit dauerhaft gestärkt und der bestehende Betrieb wird besser in das Gesamtgefüge eingebunden.

9.2. Verkehrsanlagen

Die Verkehrsanlagen sind auf Effizienz ausgelegt und bilden keine wesentlichen Auswirkungen aus.

9.3. Anlagen für die Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung sind wesentliche Eingriffe notwendig, so sind Arbeiten durch die Stadtwerke notwendig, um das Gebiet und vor allem die Photovoltaikanlage in der Zukunft anzubinden.

9.4. Immissionsschutz

Es wurde ein Immissionsgutachten angefertigt, welches die Auswirkungen ermittelt hat und die Maßnahmen festlegt.

9.5. Altlastenflächen

Es sind keine Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

9.6. Grünordnung, Ausgleichsflächen für Boden, Natur und Landschaft

Es werden Ausgleichsflächen und eine CEF-Maßnahme im Bebauungsplan festgesetzt, um dem geltenden Recht Sorge zu tragen und die Eingriffe zu kompensieren und auszugleichen. Zudem wird eine Heckenstruktur zur Eingrünung festgelegt, welche das Wirken auf das Landschaftsbild vermindern soll.

9.7. Gewässer, Wasserwirtschaft

Das Regenrückhaltebecken stellt einen weiteren Eingriff in den Naturhaushalt dar – durch die naturnahe Gestaltung und Ausführung und die Situierung in der Ausgleichsfläche kann hier jedoch ein positiver Baustein im Talraum geschaffen werden. Problematisch ist die Entwässerung der östlichen Mischgebietsparzellen, hier sind aufgrund des Bodendenkmals besondere Maßnahmen zu ergreifen. Eingriffe in Oberflächengewässer sind nicht geplant, die Grundwasserneubildung und eine Verhinderung der Verschmutzung wird über die Festsetzungen neben den Auflagen der Fachgesetzte gestärkt.

9.8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Dem Denkmalschutz wurde über die Erstellung des Gutachtens und den daraus erfolgten Auflagen/Festsetzungen Rechnung getragen. Die Planung musste wesentlich angepasst werden, um die Eingriffe in das Bodendenkmal zu verhindern.

9.9. städtebaulicher Vertrag

Ein städtebaulicher Vertrag hat im Verfahren die Beteiligung des Flächenmiteigentümers an den Gutachten abgesichert. Hier wurden auch Regelungen zur Erschließung getroffen, um die Finanzierung zu sichern.

9.10. Grunderwerb, bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Grunderwerbsverhandlungen sind abgeschlossen. Die Restflächen verbleiben im Privateigentum.