GEMEINDE
Amberg

Landkreis Unterallgäu

Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbauches (BauGB)

Aufstellung der
1. Änderung des Bebauungsplanes
„Gewerbegebiet Amberg Ost“

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Der Gemeinderat Amberg hat in öffentlicher Sitzung am 31.05.2021 nach durchgeführtem Aufstellungsverfahren (beschleunigtes Verfahren gem. §§ 13a i.V.m. 13 BauGB) die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Amberg Ost“, bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 31.05.2021 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass jedermann die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Amberg Ost“, bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 31.05.2021, im Rathaus der Gemeinde Amberg, Hauptstraße 1, 86854 Amberg, während der allgemeinen Amts- bzw. Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen kann. Außerdem werden die in Kraft getretenen, vorgenannten Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 10a Abs. 2 BauGB in das Internet eingestellt bzw. sind auf der Internetseite der Gemeinde unter www.gemeinde-amberg.de (Bekanntmachungen => „Bauleitplanungen“ => „1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Amberg Ost“) für jedermann öffentlich einsehbar.
Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß §§ 13a i.V.m. 13 BauGB im "beschleunigten Verfahren" aufgestellt. Gemäß §§ 13 a Abs. 2 i.V.m. 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird gemäß 215 Abs. 2 BauGB wird hingewiesen.
Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und

4. nach § 214 Abs. 2a BauGB im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,
wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung schriftlich gegenüber der Gemeinde Amberg geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Die städtebauliche Entwicklung entspricht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Amberg aus dem Jahr 1993 – die erforderliche Berücksichtigung des Entwicklungsgebots ist vollumfänglich gegeben. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung ist nicht erforderlich.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Amberg Ost“ in Kraft.

Amberg, den 21.06.2021

(Siegel)

BAYERN · GEMEINDE AMBERG

.....
Peter Kneipp, 1. Bürgermeister

Ortsüblich Bekannt gemacht per Aushang am: 21.06.2021

Ende der Bekanntmachung mit Abnahme am: 23.07.2021

Gemeinde Amberg
Landkreis Unterallgäu

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET AMBERG OST“

ENDFASSUNG

mit Stand vom 31.05.2021

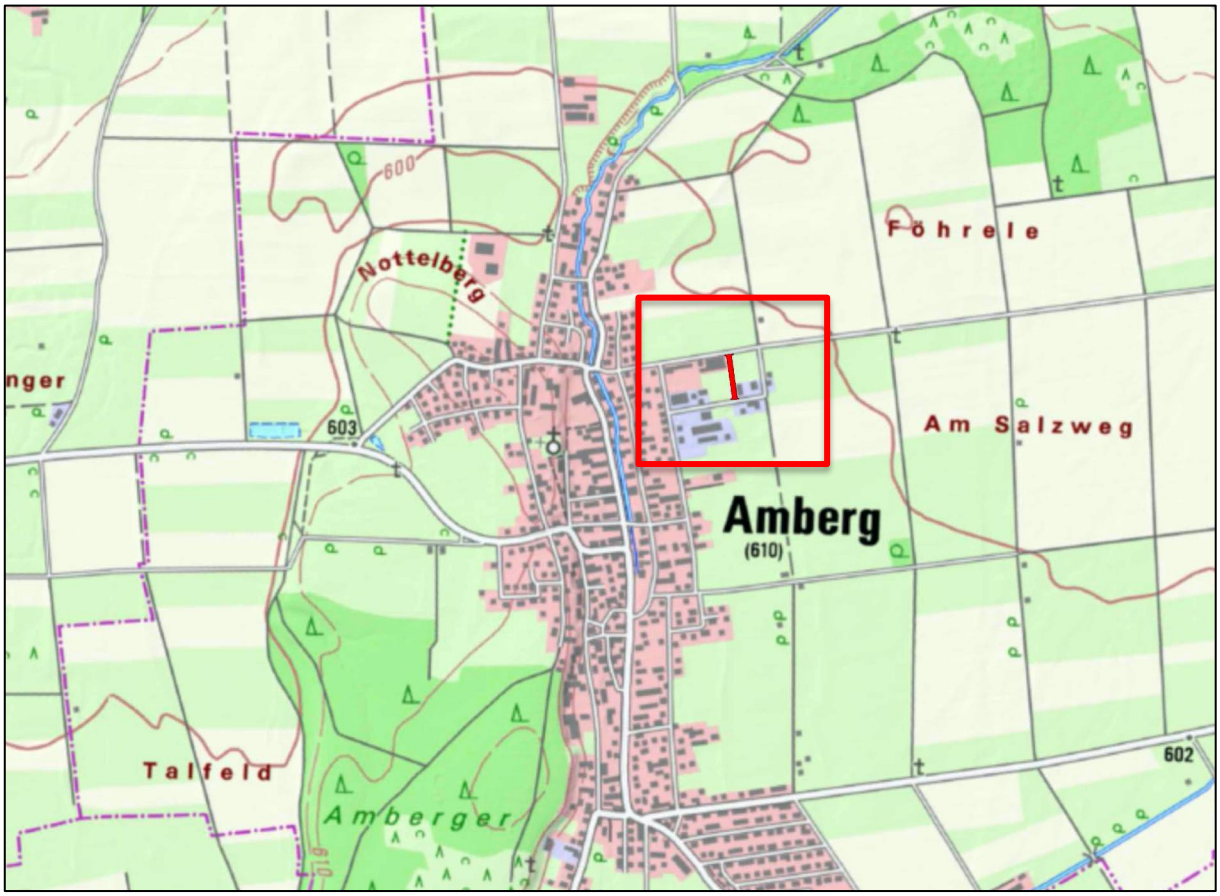
BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS:

1. **Planzeichnung / Festsetzung durch Planzeichen (M 1:1.000)**
2. **Textteil** mit
   - I. Präambel
   - II. Satzung (Festsetzungen durch Text)
   - III. Begründung mit Verfahrensvermerken

PLANVERFASSER
Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Amberg

eberle.PLAN
Martin Eberle, Dipl.-Ing. Univ.
Landschaftsarchitekt & Stadtplaner
Frundsbergstraße 18, 87719 Mindelheim

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (ohne Maßstab)



© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Textteil

I. Präambel

1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74).
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 9 b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598).

2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Amberg, Landkreis Unterallgäu, beschließt mit Sitzung vom 31.05.2021 aufgrund von **§§ 2, 8, 9, 10, 13 und 13a** des **Baugesetzbuches (BauGB),** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), die vorliegende

1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Amberg Ost",

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 31.05.2021 als Satzung.

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Gleichzeitig werden damit die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Amberg Ost" in der Fassung vom 10.03.2003 durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben bzw. ersetzt.

Hinweise: Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann. Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB wird der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung auch in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde Amberg einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.
Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.
Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß §§ 13a i.V.m. 13 BauGB im „Beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

GEMEINDE AMBERG

Amberg, den .....

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Peter Kneipp

II Satzung (Festsetzungen durch Text)

§ 1 Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans

1.1 Die Bebauungsplanänderung als Satzung bildet die beigefügte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit roten Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom 31.05.2021. Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.

1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 814 (TF = Teilfläche), 815 (TF) und 815/4 (TF), jeweils der Gemarkung Amberg.

1.2.1 Werden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die entsprechend zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes anzuwenden.

§ 2 Gültigkeit des bestandskräftigen Bebauungsplans im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans

2.1 Die Festsetzungen durch Text Ziffer „B. Textliche Festsetzungen“ des bestandskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Amberg Ost" in der Fassung vom 10.03.2003 (in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 24.01.2004) gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans unverändert fort – sie behalten weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit.

2.2 Die Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans ändert mit Inkrafttreten der Bebauungsplan-Änderung die Planzeichnung mit Festsetzung durch Planzeichen Ziffer „A. Zeichnerische Festsetzungen (Legende)“ des bestandskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Amberg Ost" in der Fassung vom 10.03.2003 (in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 24.01.2004) innerhalb der mit roten Balken markierten Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs.
Alle nicht geänderten bzw. ergänzten und fortgeschriebenen Festsetzungen durch Planzeichen (Ziffer „A. Zeichnerische Festsetzungen (Legende)“) des bestandskräftigen Bebauungsplans behalten weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit.

2.3 Im Übrigen gelten die Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Amberg Ost" in der Fassung vom 10.03.2003 (in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 24.01.2004) unverändert.

§ 3 Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung

3.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die als Satzung beschlossene Bebauungsplanänderung mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

3.2 Gleichzeitig werden damit die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Amberg Ost" in der Fassung vom 10.03.2003 (in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 24.01.2004) durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben bzw. ersetzt.

HINWEISE DURCH TEXT

Die Hinweise durch Text bzw. die Inhalte der „Hinweise“ des bestandskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Amberg Ost" in der Fassung vom 10.03.2003 gelten unverändert.

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Amberg

Mindelheim, den .....

.....
Martin Eberle, Landschaftsarchitekt
& Stadtplaner

eberle.PLAN
Bauleitplanung.**S**tädtebau.**U**mweltplanung

Frundsbergstraße 18
87719 Mindelheim
fon 08261-70882 63
fax 08261-70882 64
info@eberle-plan.de

GEMEINDE AMBERG

Amberg, den .....

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Peter Kneipp

Hauptstraße 1
86854 Amberg
fon 08241-4659
fax 08241-7854
rathaus@gemeinde-amberg.de

III Begründung

Inhalt:

1. Anlass und Planungsziel
2. Lage und Größe des Planungsgebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter
5. Planungskonzeption / Änderungen bzw. Fortschreibungen gegenüber dem bestandskräftigen Planstand sowie Flächenbilanzierung
6. Erschließung und Infrastruktur
7. Umweltbericht / Umweltprüfung & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Anlagen:

I. Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Anlass und Planungsziel

Im Zuge der bisherigen Entwicklung des Baugebietes „Gewerbegebiet Amberg Ost“ war die gegenständliche, im bestandskräftigen Bebauungsplan i.d.F. vom 10.03.2003 ausgewiesene Verbindungsstraße zwischen dem „Salzweg“ und der „Östlichen Gewerbestraße“ funktional nicht erforderlich und wurde deshalb bislang auch noch nicht hergestellt. Da nun durch den Verkauf des in privatem Eigentum befindlichen Grundstückes Fl.-Nr. 814 (am Nordostrand des Gesamt-Baugebietes) östlich der ursprünglich festgesetzten Verkehrsfläche eine Eigentümergleichheit mit dem direkt westlich daran angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. 814/1 (großdimensioniertes Grundstück entlang des Nordrandes des Gesamt-Baugebietes) eingetreten ist, ist damit im gesamtplanerischen Zusammenhang vor dem Hintergrund der vorhandenen Erschließungssituation sowie der Grundstücksparzellierungen des Gesamtbaugebietes zukünftig endgültig keine Erfordernis für die Umsetzung dieser Verbindungsstraße mehr gegeben.

In der Konsequenz werden die entsprechenden Öffentlichen Verkehrsflächen inkl. der Begleit- / Nebenflächen im Rahmen der gegenständlichen Planänderung aus dem Bebauungsplan entfernt und in konzeptioneller Berücksichtigung der restlichen Baugebietsflächen neu als Gewerbegebiets-Flächen gem. § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Gesamt-Erschließungssituation des Baugebietes „Gewerbegebiet Amberg Ost“ ist unverändert durch die bereits bestehenden bzw. die weiterhin planungsrechtlich bestandskräftig ausgewiesenen Öffentlichen Verkehrsflächen als abschließend sichergestellt zu bewerten.

Durch die entstehende „planungsrechtlich-räumliche Zusammenführung“ der beiden Grundstücke Fl.-Nrn. 814 und 814/1 wird i.E. „grundstücksübergreifend“ eine große, funktional zusammenhängende Baugebiets-Teilfläche geschaffen, welche eine deutliche Erhöhung / Optimierung der Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit dieser Gesamtflächen ermöglicht. Nicht zuletzt wird mit der Überplanung der im gesamtplanerischen / -konzeptionellen Zusammenhang nicht mehr benötigten öffentlichen Verkehrsflächen zudem auch ökonomischen Aspekten Rechnung getragen, einerseits bzgl. der nun deutlich verbesserten baulichen Verwertbarkeit der Grundstücke selbst, andererseits im Hinblick auf die generell nun entfallenden (potentiellen) Kosten für Umsetzung sowie langfristige Pflege / Unterhalt der Erschließungsflächen.

Insgesamt schafft die Gemeinde mit der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Amberg Ost“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen, in konsequenter Nutzung der vorhandenen „innerörtlichen“ Flächenpotentiale, für eine zielführende, situativ-bedarfsgerechte weiterführende Bauge-

bietsentwicklung. Die Planung trägt damit der Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde Rechnung.

Im Wesentlichen wird mit dem Planvorhaben die Umänderung der innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereichs gelegenen bestandskräftig ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen inkl. der zugehörigen, straßenbegleitenden „Verkehrsgrün“-Flächen in Gewerbegebiets-Flächen gem. § 8 BauNVO vorgenommen. Dabei bleibt die ursprünglich für das Gesamt-Gewerbegebiet v.a. in Bezug auf die baulichen Hauptanlagen konzeptionell vorgesehene, übergeordnete städtebauliche Situation mit einer deutlichen, raumwirksamen Trennung zwischen den Bauflächen im Zentrum und am Ostrand des Gesamtgebietes unverändert erhalten, da insbesondere die Lage bzw. Führung der Überbaubaren Grundstücksflächen / Baufenster von der Planänderung nicht berührt ist.
Die „Verkehrsgrün“-Flächen werden in den Rand- / Übergangsbereichen zu den verbleibenden Verkehrsräumen im Norden und Süden bzw. gegenüber dem „Salzweg“ und der „Östlichen Gewerbestraße“ auf Grundlage der bestandskräftigen Plangebietskonzeption entsprechend angepasst sowie die Grünordnerische Situation bzw. Baugebietsdurchgrünung weiterhin sowohl durch den weitestmöglichen Erhalt von bestandskräftig ausgewiesenen Pflanzstandorten für Einzelgehölze als auch durch entsprechende Neuausweisungen von Baumstandorten weitreichend minimiert.
Gegenüber den Belangen bzw. den Schutzgütern von Naturhaushalt und Orts- / Landschaftsbild ist insgesamt keine nachteilige Veränderung gegeben bzw. zu erwarten. Insbesondere gilt dies auch bezogen auf den Zulässigkeitsmaßstab der max. Flächenversiegelung.

Im Ergebnis ist das Planvorhaben damit als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation verträgliche Maßnahme der Innenentwicklung anzusprechen.
Wesentliche städtebauliche oder sonstige Gründe stehen der Planung nicht entgegen.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das „Gewerbegebiet Amberg Ost“ liegt im Osten von Amberg südlich entlang des „Salzweges“ sowie im östlichen Anschluss an die „Gewerbestraße“. Das gegenständliche Plangebiet (PG) umfasst den Bereich der im bestandskräftigen Bebauungsplan i.d.F. vom 10.03.2003 ausgewiesenen, allerdings bisher noch nicht umgesetzten Verbindungsstraße inkl. Nebenflächen zwischen dem „Salzweg“ im Norden und der „Östlichen Gewerbestraße“ im Süden, welche das Baugebiet als zentrale Erschließungsachse ausgehend von der westlich angrenzenden „Gewerbestraße“ etwa mittig in Ost-West-Richtung durchquert. Die an das PG angrenzenden Flächen sind teilweise bereits bebaut – im Bereich der Nordhälfte des westlich angrenzenden Grundstückes Fl.-Nr. 814/1 (Bebauung in Orientierung / entlang des „Salzweges“) sowie im Südosten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 815/4, das durch die „Östliche Gewerbestraße“ erschlossen wird.

2.2 Größe des Planungsgebietes

Die ca. 0,13 ha umfassende Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung umfasst jeweils Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 814, 815 und 815/4 der Gemarkung Amberg.

Auf der Planzeichnung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs mit einer unterbrochenen roten Balkenlinie gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Beschlusssituation

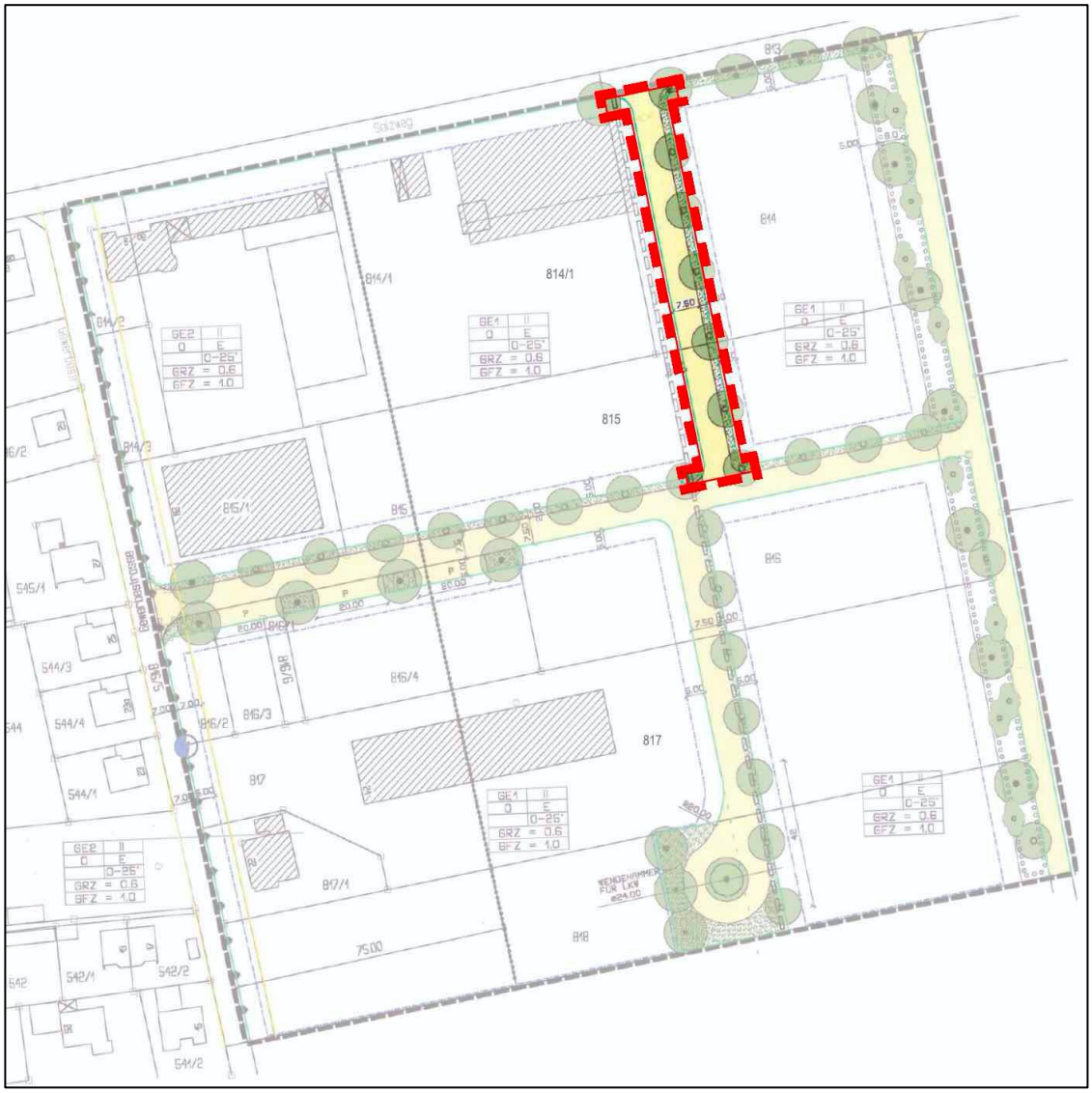
Der Gemeinderat hat mit Sitzung am 01.03.2021 die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Amberg Ost“ beschlossen.

Weiterhin wurde für die **Durchführung des Aufstellungsverfahrens** die **Anwendung des § 13a BauGB bzw. die Durchführung im sog. „beschleunigten Verfahren“** beschlossen (Bebauungsplan der Innenentwicklung bzw. für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung).
Die Voraussetzungen hierfür sind gem. § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt. Insbesondere werden durch die vorliegende Bauleitplanung die Flächenobergrenze des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 beachtet sowie zudem auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sind nicht gegeben.

Hinweise: Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung und Erörterung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB absieht.
Ferner wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB und § 13a Abs. 3 Nr.1 BauGB von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und kein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt wird. Weiterhin wird auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

3.2 Überplanter Teilbereich des bestandskräftigen Bebauungsplans

In den bestandskräftigen Bebauungsplanunterlagen in der Fassung vom 10.03.2003 ist das gegenständliche Plangebiet nahezu vollständig als „Straßenverkehrsfläche“ bzw. als straßenbegleitende Grünstruktur / „Verkehrsgrün“ ausgewiesen. Der überplante Bereich des „Verkehrsgrüns“ weist zudem insgesamt 7 „festgesetzte Baumstandorte“ auf (mit Ausnahme des „Laubbaumes 1. Wuchsklasse“ entlang des „Salzweges“ ausnahmslos bestehend aus „Laubbäumen 2. Wuchsklasse“). Die schmalen, in erster Linie zur Unterstützung der plangraphischen Ausarbeitung der Planzeichnung mit einbezogenen Rand- / Übergangsbereiche entlang der östlichen und westlichen Plangebietsgrenzen sind bereits als Gewerbegebietsfläche gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
Auf die zugehörige Flächenbilanz unter der nachfolgenden Ziffer 5.2 wird verwiesen.

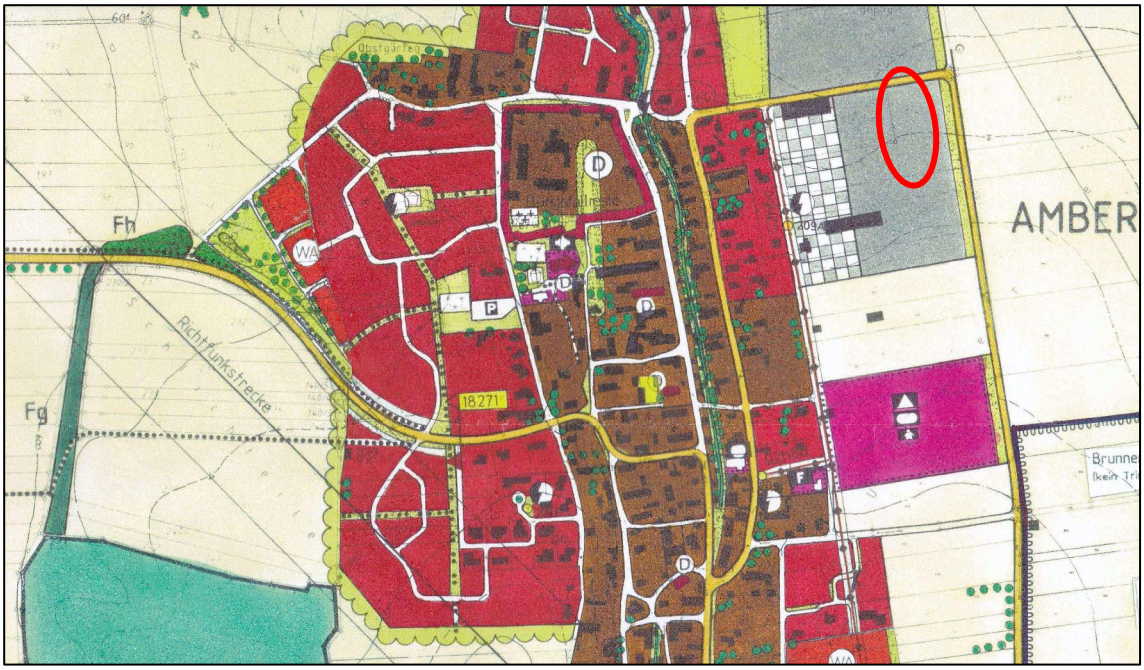


Ausschnitt bestandskräftiger Bebauungsplan in der Fassung vom 10.03.2003 mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereichs der gegenständlichen 1. Bebauungsplanänderung (ohne Maßstab)

3.3 Flächennutzungsplan

Den rechtswirksamen Planungsstand des Flächennutzungsplans (FNP) stellt für den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung der FNP aus dem Jahr 1993 dar. Darin sind die Flächen bereits vollumfänglich als gewerbliche Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Die verfahrensgegenständliche Planung ist damit als vollumfänglich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt zu bewerten und entspricht folglich in jeglicher Hinsicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Amberg.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1993, ohne Maßstab

3.4 Berücksichtigung von raumordnerischen Zielen und Grundsätzen in der Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Landes- und Regionalplanung) anzupassen.

Die Gemeinde Amberg zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013, geändert am 01.03.2018) zum Allgemeinen Ländlichen Raum.
Die Gemarkung der Stadt Buchloe als „Mittelzentrum“ grenzt an das Gemeindegebiet an.

Des Weiteren gehört die Gemeinde Amberg dem Regionalen Planungsverband Donau-Iller (Region 15) an.

Fazit: Der verfahrensgegenständlichen Planung stehen nach derzeitigem Sachstand keine einschlägigen Inhalte der Raumordnung und Landesplanung entgegen.
Insbesondere ist an dieser Stelle erneut hervorzuheben, dass das Planvorhaben eine situativ-bedarfsgerechte und mit der Charakteristik der Bestandssituation gesamtgebietsverträgliche Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Letztlich erfolgt lediglich die Überplanung - und damit die Schaffung der (planungsrechtlichen) Voraussetzung / Möglichkeit für eine künftige, gesamtkonzeptionell-zielführende bauliche Verwertbarkeit - des Flächenumgriffs am Standort einer bislang nicht umgesetzten Verbindungsstraße (zur inneren Baugebiets-Erschließung), die auf Grundlage der zwischenzeitlich erfolgten Gebietsentwicklungen i.E. für die weitere verkehrliche und technische Erschließung des gegenständlichen Gewerbegebietes funktional nicht mehr benötigt wird.
Damit berücksichtigt die Gemeinde im Rahmen der gegenständlichen Planung insbesondere auch die Zielsetzung des LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten. Des Weiteren wird die Zielsetzung LEP 3.2 (Z) sowie des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB zur vorrangigen Nutzung von Maßnahmen der Innenentwicklung und vorhandener Flächen-Potenziale konsequent umgesetzt.
Die gegenständliche Bebauungsplan-Änderung wird damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans vollumfänglich gerecht.

4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

4.1 Realnutzung / vorhandene Strukturen

Nahezu die gesamte Fläche des Plangebietes (PG) weist wie die angrenzenden Flächen (Grundstücke Fl.-Nrn. 814, 814/1 und 815, jeweils Gemarkung Amberg) eine vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung auf (mit regional typischer Wiesenvegetation); die Flächen werden vorwiegend durch den dort ansässigen Reiterhof als Wiese / Weide / Koppel, etc. genutzt. Ein Gebäudeteil dieses Reiterhofes besteht nordwestlich des Plangebietes auf Fl.-Nr. 814/1 in ca. 4 m Entfernung zur Geltungsbereichsgrenze. Zwischen diesem Gebäude und dem „Salzweg“ befindet sich im nordwestlichen Randbereich des PG ein Laubgehölz jüngeren Alters als eines von mehreren Straßenbegleitgehölzen, die westlich des Vorhabenbereiches entlang der Straße angelegt wurden. In Richtung Osten sind entlang des „Salzweges“ dagegen keine weiteren Gehölze mehr vorhanden. Im südöstlichen Randbereich innerhalb des PG befindet sich eine Siloanlage mit einem asphaltierten Zufahrts- / Standortbereich, die zum östlich anschließenden Lagergebäude, Anwesen „Östliche Gewerbestraße“ Haus-Nr. 7, dem Bauhof der Gemeinde Amberg gehört (Grundstück Flurnummer 815/4, Gemarkung Amberg), das von der Geltungsbereichsgrenze knapp 1,50 m entfernt liegt. Nördlich und südlich wird der Vorhabenbereich von den angrenzenden Straßenräumen bzw. den asphaltierten Straßenflächen des „Salzweges“ bzw. der „Östlichen Gewerbestraße“ begrenzt.

Insgesamt ist der räumliche Plangebietsumgriff folglich bereits als in starkem Maße durch anthropogene Nutzungen vorbelastet bzw. überprägt zu bewerten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. sind im Plangebiet selbst und dessen Umgriff nicht vorhanden.

4.2 Bestandssituation für Natur und Umwelt – Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

Es ist darauf hinzuweisen, dass für die Plangebietsflächen aus planungsrechtlicher Sicht bereits ein umfassendes “bestehendes Baurecht” im Rahmen der Umsetzung von Öffentlichen Verkehrsflächen inkl. Rand- und Zufahrtsbereichen zu den Baugrundstücken, Spartenerschließung, etc. auf Grundlage der Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Amberg Ost" in der Fassung vom 10.03.2003 besteht. Aufgrund dessen erfolgt gegenständlich aus fachlicher Sicht auch lediglich eine Beschreibung und Beurteilung der umweltrelevanten Schutzgüter hinsichtlich der ggf. zu erwartenden, zusätzlich (darüber hinaus) auftretenden Auswirkungen i.V.m. den verfahrensgegenständlichen Planänderungen im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation“.

Insgesamt sind i.E. keine Anhaltspunkte für eine (zusätzliche) erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umwelt-Schutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben gegeben. Aufgrund v.a. der „planungsrechtlichen Bestandssituation“ sowie von räumlicher Lage, Bestands- / Realnutzung sowie Art und Umfang des Planvorhabens können diese aus gesamtplanerischer Sicht weitgehend ausgeschlossen werden.

Entsprechend ist die Eingriffserheblichkeit gegenüber den Umweltschutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Ortsbild (bzw. Landschaftsbild) sowie Kultur- und Sachgüter im gegenständlichen Planungsfall insgesamt als nicht relevant bzw. teils allenfalls als geringfügig und situativ verträglich zu bewerten. Auf die nachfolgende Ziffer 7. Der Begründung wird zudem verwiesen.

Nachfolgend werden die wichtigsten Eckpunkte zur Betrachtung der Bestandssituation für Natur und Umwelt entsprechend dargestellt:

4.2.1 Schutzgut Fläche - Flächenverbrauch / Bodenversiegelung

Bestand: Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,13 ha und weist gem. der bestandskräftigen Bebauungsplanunterlagen im Wesentlichen die zu ändernden „Straßenverkehrsflächen“ inkl. zu-

gehöriger straßenbegleitender, als „Verkehrsgrün“ festgesetzter Grünflächen auf (Anteil von ca. 1.065 m²). Die „Verkehrsgrün“-Flächen selbst umfassen dabei ca. 225 m² bzw. einen Anteil von rund 20 % der gesamten, überplanten Verkehrsflächen (ohne Berücksichtigung von zulässigen, diese durchschneidenden Grundstückszufahrten). Die übrigen, vorrangig zur Unterstützung der plangraphischen Ausarbeitung der Planzeichnung mit in die vorliegende Bebauungsplan-Änderung einbezogenen Rand- / Übergangsbereiche entlang der östlichen und westlichen Plangebietsgrenzen sind bereits als Gewerbegebietsflächen gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Planung: Demgegenüber wird nun, mit Ausnahme der planungskonzeptionell als „Verkehrsgrün“ angepassten nördlichen und südlichen Rand- / Übergangsbereiche zum „Salzweg“ sowie zur „Östlichen Gewerbestraße“, anstelle der Öffentlichen Verkehrsflächen inkl. begleitender „Verkehrsgrün“-Flächen eine ca. 1.000 m² umfassende Gewerbegebietsfläche mit einer höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,6 neu festgesetzt - i.S. einer in Bezug auf die Festsetzungs-Kulisse, vollinhaltlich erfolgenden Miteinbeziehung der Geltungsbereichsflächen in das umgebende bestandskräftige Baugebiet „GE1“. Im Ergebnis ist dabei im gesamtplanerischen Zusammenhang auf den neu ausgewiesenen GE-Flächen des Geltungsbereiches eine Überbauung / max. Versiegelung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mit baulichen Anlagen bis zur sog. „Kappungsgrenze“ zulässig (max. 80 % Überbauung der zulässigen Grundfläche). Dies entspricht der gleichen Größenordnung wie auch bei der zuvor ausgeführten Bestandssituation bzw. ebenfalls einem Anteil von rund 20 %.

Insgesamt werden deshalb i.V.m. dem Planvorhaben keine neuen Flächen in Anspruch genommen sowie auch keine zusätzlichen Flächenüberbauungen / -versiegelungen über das bereits planungsrechtlich-bestandskräftig zulässige Maß hinaus festgesetzt bzw. ermöglicht.

Auf die zugehörigen Flächenbilanzen, unterteilt in bestandskräftige sowie verfahrensgegenständliche Planung unter der nachfolgenden Ziffer 5.2 wird verwiesen.

Fazit / Bewertung: In Bezug auf die Belange des Schutzgutes Fläche - Flächenverbrauch / Flächenversiegelung bzw. -überbauung ist deshalb keine Relevanz gegeben.

4.2.2 Schutzgüter Boden , Wasser (Grundwasser / Oberflächengewässer) sowie Klima / Luft

Da ein Flächenverbrauch / eine max. zulässige Flächenversiegelung bzw. -überbauung in der gleichen Größenordnung erfolgt, ergeben sich durch die gegenständliche Planung für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima / Luft, ebenso wie für das Schutzgut Fläche, keine relevanten Veränderungen oder zusätzlichen Beeinträchtigungen im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation“. Oberflächengewässer sind im PG nicht vorhanden sowie auch im räumlich-funktionalen Umgriff nicht betroffen.

Zusätzliche Auswirkungen, deren Ursache letztlich weitergehende Flächenüberformungen / -versiegelungen, etc. darstellen, auf den Boden / Untergrund selbst, die Grundwasserneubildungsrate, das Ausmaß des Oberflächenabflusses, auf Oberflächengewässer, Auswirkungen durch boden- / gewässergefährdende Stoffe, etc. entstehen durch die vorliegende Planung nicht. Genauso ist aufgrund v.a. auch von Bestandssituation und Dimensionierung sowie Art und Maß des Vorhabens von keinen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft auszugehen, wie z.B. von möglichen erheblichen kleinklimatischen Auswirkungen i.V.m. einer Temperaturerhöhung. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Minimierungsmaßnahme bzgl. der Grünordnerischen Situation bzw. Baugebietsdurchgrünung i.V.m. der festgesetzten Anzahl von Baumstandorten bzw. der ausgewiesenen Pflanzstandorte für Einzelgehölze unter der nachfolgenden Ziffer 4.2.3 dieser Begründung hingewiesen.

Fazit / Bewertung: In Verbindung mit den Schutzgütern Boden / Untergrundsituation, Wasser – Oberflächengewässer / Grundwasser sowie Klima / Luft sind im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation“ keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten bzw. ist von keinen weiteren schutzgutbezogenen Erheblichkeiten auszugehen.

Allgemeine Hinweise

Bodenschutz: Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf den notwendigen Mindestumfang zu begrenzen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig.
Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem müssen bei Oberbodenarbeiten die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.
Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.
Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte
Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.
Hinweis: Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Unterallgäu, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Bauwasserhaltung
Falls bei der Errichtung eines Gebäudes eine Bauwasserhaltung erforderlich ist, wird darauf hingewiesen, dass i.V.m. der Erfordernis einer Bauwasserhaltung eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Unterallgäu nach Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen ist. Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

4.2.3 Schutzgebiete / Arten- und Biotopschutz / Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt

Wie unter Ziffer 4.2.1 bereits dargestellt werden im Ergebnis i.V.m. dem Planvorhaben keine neuen Flächen in Anspruch genommen sowie auch keine zusätzlichen Flächenüberbauungen / -versiegelungen über das bereits planungsrechtlich zulässige Maß hinaus festgesetzt bzw. ermöglicht. In Bezug auf die Bestands- / Realnutzungssituation wird weiterhin auf die Ausführungen unter der vorhergehenden Ziffer 4.1 verwiesen.
Im Ergebnis wird auch bei vollständiger Ausnutzung des Baurechts im Plangebietsbereich nicht mehr Fläche versiegelt bzw. neu in Anspruch genommen als im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation“, da aufgrund der sog. „Kappungsgrenze“ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO im gesamtplanerischen Zusammenhang eine Überbauung / Überformung mit baulichen Anlagen von max. 80 % der Grundfläche zulässig ist.
Des Weiteren werden die „Verkehrsgrün“-Flächen in den Rand- / Übergangsbereichen zu den verbleibenden Verkehrsräumen im Norden und Süden bzw. gegenüber dem „Salzweg“ und der „Östlichen Gewerbestraße“ auf Grundlage der bestandskräftigen Plangebietskonzeption entsprechend angepasst sowie auch die Grünordnerische Situation bzw. Baugebietsdurchgrünung weiterhin sowohl durch den weitestmöglichen Erhalt von bestandskräftig ausgewiesenen Pflanzstandorten für Einzelgehölze als auch durch entsprechende Neuausweisungen von Baumstandorten weitreichend minimiert.

Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc.: Nach derzeitigem Kenntnisstand sind weder Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatschG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete und Fundflächen/-punkte der ASK noch besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff vorhanden. Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt.
Weiterhin sind auch im ABSP des Landkreises Unterallgäu keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf das PG oder dessen nähere Umgebung beziehen.

Artenschützerische Bewertung: Insbesondere aufgrund des Lebensraumpotentials der Plangebietsflächen selbst sowie auch der vorhandenen, in starkem Maße anthropogen vorgeprägten Bestands- / Realnutzungssituation des gesamten Flächenumgriffs ist das PG für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten. Bzgl. der Realnutzungssituation wird auf die Ziffer 4.1 verwiesen.
Zusammenfassend kann man davon ausgehen, dass in Verbindung mit der Realisierung von Bauvorhaben auf Grundlage der gegenständlichen Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – zu erwarten sind. Auch ist nicht davon auszugehen, dass nach nationalem Recht “besonders“ geschützte Arten, wie Arten der Roten Liste, beeinträchtigt werden.
Eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht gegeben. Des Weiteren ist an dieser Stelle abermals ergänzend anzumerken, dass für die Plangebietsflächen aus planungsrechtlicher Sicht bereits ein umfassendes “bestehendes Baurecht” auf Grundlage der Festsetzungen der bestandskräftigen Bebauungsplan-Unterlagen besteht.

Abschließend wird gerade auch im Hinblick auf (im gegenständlichen Fall künftig) durchzuführende Rodungs- / Fällmaßnahmen sowie Pflegemaßnahmen von Gehölzen darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. zulässig sind. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

4.2.4 Immissionsschutz - Mensch (Immissionsschutz / Erholung)

Immissionsschutz / Gewerbe- und Verkehrslärm
Durch die Überplanung sowie in der Konsequenz die zukünftige anderweitige Umsetzung / Flächennutzungen der nicht mehr benötigten und bislang auch nicht umgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation“ insgesamt von keinen gebietsunverträglichen zusätzlichen Erheblichkeiten gegenüber dem Schutzgut Mensch – Immissionsschutz auszugehen. Die diesbezügliche Gesamtsituation ist einerseits v.a. aufgrund von Bestandssituation und Dimensionierung sowie Art und Maß des Vorhabens sowie andererseits insbesondere auch mit Blick auf den § 13 „Immissionsschutz“, der für die Gewerbegebietsflächen „GE1“ unverändert (auch für die Flächen des PG) zukünftig fortgeltenden, bestandskräftig festgesetzten „höchstzulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel Lw“ auf tagsüber 60 dB(A) m^2 Grundstücksfläche und auf nachts 45 dB(A) m^2 Grundstücksfläche“ entsprechend zu bewerten.

Auch bzgl. der künftig entsprechend abgeänderten Gesamt-Erschließungssituation des Baugebietes „Gewerbegebiet Amberg Ost“ sind zusätzliche negative Auswirkungen bzgl. des Immissionsschutzes nicht zu erwarten.

Erholung
In Bezug auf die Erholungsnutzung ergeben sich ebenfalls keine negativen Auswirkungen, da die nun überplante, ursprüngliche Verbindung zwischen dem „Salzweg“ und der „Östlichen Gewerbestraße“ für Erholungssuchende (Spaziergänger, Radfahrer, etc.) v.a. aufgrund von Lage (u.a. zu gemeindlichen „Erholungsachsen“ und Rad- / Fußwegeverbindungen sowie zudem auch innerhalb eines Gewerbegebietes) und i.V.m. den angrenzenden gewebegebietstypischen Flächennutzungen grundsätzlich keine allzu große Bedeutung / Relevanz aufgewiesen hätte. Auch wird auf die lediglich ca. 60 m weiter östlich gelegene, bereits bestehende Verbindungsstraße zwischen dem „Salzweg“ und der „Östlichen Gewerbestraße“ am Ostrand entlang des Gesamt-Plangebietes verwiesen.
Genauso verhält es sich bzgl. der indirekten Erholungsnutzung, dem Blick in die freie Landschaft. Insgesamt ist eine relevante, räumlich-wirksame Außenwahrnehmung der PG-Flächen gegenüber der freien Landschaft nicht gegeben bzw. von keiner nennenswerten Auswirkung / Beeinträchtigung i.V.m. der Fernwirkung insbesondere aufgrund von Dimensionierung / Umfang sowie Lage im Inneren des Gesamt-Baugebietes auszugehen.

Fazit / Bewertung: In Verbindung mit den Belangen des Schutzgutes Immissionsschutz - Mensch (Immissionsschutz / Erholung) sind im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation“ keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten bzw. ist von keinen weiteren schutzgutbezogenen Erheblichkeiten auszugehen.

Allgemeiner Hinweis i.V.m. landwirtschaftlichen Nutzungen
Infolge der Lage des Planungsgebietes in der Nähe des östlichen Ortsrandes von Amberg und der Bestands- und Nutzungssituation durch den Reiterhof im Norden des Baugebietes selbst ist im gesamten Plangebiet und dessen Umgriff mit Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft zu rechnen (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen). Insbesondere können diese vorübergehend auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, infolge der Bewirtschaftung von landwirtschaftlich genutzten Flächen auftreten – beispielsweise insbesondere während der Erntezeiten.
Es wird darauf hingewiesen, dass diese Immissionen ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB generell hingenommen werden müssen.

4.2.5 Denkmalschutz – Kulturgüter / Sachgüter

Kulturgüter:
Bau- und Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand und des “Bayerischen Denkmal Atlas“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Plangebiet nicht vorhanden.

Fazit / Bewertung: In Verbindung mit dem Schutzgut Kulturgüter ist deshalb nach aktuellem Kenntnisstand keine Relevanz / Erheblichkeit von schutzgutbezogenen Auswirkungen gegeben.

Allgemeine Hinweise zum Bodendenkmalschutz: Grundsätzlich muss bei allen Bodeneingriffen damit gerechnet werden, dass auf Bodendenkmäler gestoßen werden kann. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler und / oder archäologische Funde zu Tage kommen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen.
Zur Anzeige verpflichtet sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit

die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Gemäß Art. 8 Abs.2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Sachgüter: In Bezug auf die Bestands- / Realnutzungssituation wird auf die Ausführungen unter der vorhergehenden Ziffer 4.1 verwiesen. Im benachbarten Umfeld des Plangebietes sind insbesondere die direkt angrenzenden Straßen / Verkehrsflächen sowie die in der Nähe / Nachbarschaft befindlichen Gebäude / Gebäudeteile, baulichen Anlagen, etc. zu nennen.
Des Weiteren ist insbesondere auch mit Hinweis auf die vorliegende Eigentümergleichheit der beiden Grundstücke im Norden (Flurnummern 814 und 814/1) sowie der beiden Grundstücke im Süden (Flurnummern 815 und 815/4) generell von keinen zusätzlichen negativen Auswirkungen / (erheblichen) Beeinträchtigungen des Schutzgutes im Vergleich zu möglichen Eingriffen bzw. einer zu erwartenden weiteren baulichen Entwicklung auf Grundlage des bereits i.V.m. der bestandskräftigen Bauleitplanung vorhandenen „Baurechts“ auszugehen.
Eventuelle Schäden sind generell vom bzw. auf Kosten des Verursachers zu beseitigen.

Fazit / Bewertung: In Verbindung mit dem Schutzgut Sachgüter ist deshalb nach aktuellem Kenntnisstand ebenfalls keine Relevanz / Erheblichkeit von schutzgutbezogenen Auswirkungen gegeben.

4.2.6 Landschafts- und Ortsbild

Auf das Schutzgut (Landschafts- und) Ortsbild sind im Vergleich zur planungsrechtlichen Ausgangssituation v.a. auch aufgrund von räumlicher Lage, Bestandssituation und Vorbelastung sowie Art und Umfang der Planänderungen ebenfalls keine nennenswerten Auswirkungen bzw. zusätzlichen (erheblichen) Beeinträchtigungen zu erwarten.
Insbesondere die ursprünglich konzeptionell vorgesehene städtebauliche Grundkonzeption wird gerade auch in Bezug auf die baulichen Hauptanlagen übergeordnet nicht verändert. In die Lage / Führung der Überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Baufenster wird nicht eingegriffen, so dass die deutliche, raumwirksame Trennung zwischen den Bauflächen im Zentrum und am Ostrand des Gesamtgebietes unverändert erhalten bleibt.
Auch ist i.E. eine relevante, räumlich-wirksame Außenwahrnehmung der PG-Flächen gegenüber der freien Landschaft nicht gegeben bzw. von keiner nennenswerten Auswirkung / Beeinträchtigung i.V.m. der Fernwirkung insbesondere aufgrund von Dimensionierung / Umfang sowie Lage im Inneren des Gesamt-Baugebietes auszugehen.

Fazit / Bewertung:
Durch die Anpassung sowie die letztlich lediglich geringfügige Fortschreibung der bestandskräftigen Bauleitplanung sind im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation“ keine zusätzlichen negativen Auswirkungen gegenüber den Belangen des Schutzgutes Landschafts- und Ortsbild zu erwarten bzw. ist von keinen weiteren schutzgutbezogenen Erheblichkeiten auszugehen.

5. Planungskonzeption / Änderungen bzw. Fortschreibungen gegenüber dem bestandskräftigen Planstand sowie Flächenbilanzierung

Die Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Amberg Ost" in der Fassung vom 10.03.2003 werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 1. Änderung

des Bebauungsplans mit Inkrafttreten der vorliegenden Satzung durch nachfolgende Änderungen bzw. Neufestsetzungen ergänzt und fortgeschrieben.
Alle nicht geänderten bzw. angepassten und fortgeschriebenen Festsetzungen behalten weiterhin ihre vollumfängliche und uneingeschränkte Rechtsgültigkeit bzw. Bestandskraft.

Hinweis:
Zur Änderung der Festsetzungen durch Text Ziffer „B. Textliche Festsetzungen“ des bestandskräftigen Bebauungsplans ist in Berücksichtigung der Gesamt-Planungskonzeption für das Gewerbegebiet bezogen auf den verfahrensgegenständlichen Vorhabenbereich bzw. im Hinblick auf Anlass und Zielsetzung des Planvorhabens nichts veranlasst. Diese behalten auch weiterhin innerhalb des vorliegenden räumlichen Geltungsbereiches ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit.
Ebenfalls ist für die verfahrensgegenständliche Planänderung grundsätzlich auch keine Änderung / Fortschreibung der textlichen Hinweise angezeigt. Allerdings wird hinsichtlich einer generellen Aktualität der Planunterlagen in Bezug auf Informations-Standards / Fachinformationen, gesetzliche Regelungen / sonst. fachliche Regelwerke, Handlungsempfehlungen, etc. auf die entsprechenden Ausführungen und allgemeinen Hinweise insbesondere unter der vorhergehenden Ziffer 4.2 zu den Betrachtungen / Abhandlungen der Umweltschutzgüter sowie zudem auf die Inhalte unter der nachfolgenden Ziffer 6. „Erschließung und Infrastruktur“ weiterführend verwiesen.

5.1 Wesentliche Plan-Änderungen bzw. -Fortschreibungen

Im Wesentlichen werden folgende Änderungen bzw. Fortschreibungen gegenüber dem bestandskräftigen Planstand vorgenommen:

- Umänderung einer ca. 1.000 m² umfassenden Öffentlichen Verkehrsfläche inkl. begleitender „Verkehrsgrün“-Flächen in eine Gewerbegebietsfläche gemäß § 8 BauNVO - i.S. einer in Bezug auf die Festsetzungs-Kulisse (u.a. GRZ von 0,6, offene Bauweise, etc.), vollinhaltlich erfolgenden Miteinbeziehung der Geltungsbereichsflächen in das umgebende bestandskräftige Baugebiet „GE1“.
  Dabei bleibt die ursprünglich für das Gesamt-Gewerbegebiet v.a. in Bezug auf die baulichen Hauptanlagen konzeptionell vorgesehene, übergeordnete städtebauliche Situation unverändert erhalten, da insbesondere die Lage bzw. Führung der Überbaubaren Grundstücksflächen / Baufenster von der Planänderung nicht berührt ist. I.E. wird die städtebauliche Gesamtwirkung der Baugebietsflächen mit einer deutlichen, raumwirksamen Trennung zwischen den Bauflächen im Zentrum und am Ostrand des Gesamtgebietes (welche sich i.E. entlang der ursprünglich festgesetzten Verkehrsräume in Nord-Südrichtung durch das gesamte Baugebiet zieht) nicht verändert.
- Anpassung der „Verkehrsgrün“-Flächen, in den Rand- / Übergangsbereichen zu den verbleibenden Verkehrsräumen im Norden und Süden bzw. gegenüber dem „Salzweg“ und der „Östlichen Gewerbestraße“, an die bestandskräftige Plangebietskonzeption:
  Zum einen Festsetzung einer entsprechend durchgehenden, 2 m breiten straßenbegleitenden Flächenausweisung entlang der „Östlichen Gewerbestraße“ sowie zum anderen Schaffung / konzeptionelle Ergänzung des in der bestandskräftigen Planung ebenfalls eine Breite von durchgehend 2 m aufweisenden „Verkehrsgrün“-Flächenstreifens entlang des „Salzweges“. Dabei wird in allen Bereichen gesamtkonzeptionell-unverändert ein Mindestabstand der „Verkehrsgrün“-Flächen von 5 m zu den Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen berücksichtigt.
- Abschließend erfolgt eine konzeptionelle Anpassung und Fortschreibung der übrigen Grünordnerischen Situation bzw. der Baugebietsdurchgrünung mittels straßenraumbegleitender / -wirksamer Laubgehölze in einem situativ-bedarfsgerechten, gesamtplanerisch-zielführenden Umfang. Dabei können diesbezüglich mögliche nachteilige Auswirkungen der Planänderungen (ursprünglich waren 7 ausgewiesene Pflanz-Standorte von Einzelgehölzen im Bereich der „Verkehrsgrün“-Flächen des PG vorhanden) sowohl durch den weitestmöglichen Erhalt der bestandskräftig festgesetzten Pflanzstandorte für Einzelgehölze

unmittelbar entlang der angrenzenden Verkehrsräume des „Salzweges“ und der „Östlichen Gewerbestraße“ als auch mittels entsprechender, die „neuen“ / geänderten Planungsinhalte berücksichtigender Neuausweisungen von Baumstandorten weitreichend minimiert werden.
Im Ergebnis werden 2 Pflanzstandorte für Einzelgehölze (Laubbaum „1. Wuchsklasse“ entlang Salzweg“ bzw. „2. Wuchsklasse“ entlang „Östlicher Gewerbestraße“) +/- unverändert am ursprünglichen Standort der „Verkehrsgrün“-Flächen entlang der angrenzenden Erschließungsstraßen festgesetzt sowie 2 weitere im inneren Bereich der neuen, zusammenhängenden Gewerbegebietsflächen bzw. „innenliegend“ zwischen den Grundstücksgrenzen der Fl.-Nrn. 814 und 815 neu ausgewiesen.

Insgesamt ist gegenüber den Belangen bzw. den Schutzgütern von Naturhaushalt und Orts- / Landschaftsbild keine nachteilige Veränderung gegeben bzw. zu erwarten. Insbesondere gilt dies auch bezogen auf den Zulässigkeitsmaßstab der max. Flächenversiegelung (diesbezüglich wird v.a. auch auf die Ausführungen unter der vorhergehenden Ziffer 4.2.1 verwiesen).

5.2 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 0,13 ha und unterteilt sich wie folgt:

A) Bestandskräftige Planung in der Fassung vom 10.03.2003:

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 1.250 m²	100 %
Gewerbegebiet	ca. 185 m²	ca. 15 %
Öffentliche Verkehrsflächen (davon Straßenbegleitende Grünflächen „Verkehrsgrün“)	ca. 1.065 m² (ca. 225 m²)	ca. 85 % (ca. 18 %)

B) Verfahrensgegenständliche Planfassung der 1. Bebauungsplan-Änderung:

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 1.250 m²	100 %
Gewerbegebiet, Flächenneuausweisung	ca. 1.005 m²	ca. 80 %
Gewerbegebiet, bestandskräftig ausgewiesen	ca. 185 m²	ca. 15 %
Straßenbegleitende Grünflächen „Verkehrsgrün“	ca. 60 m²	ca. 5 %

6. Erschließung und Infrastruktur

6.1 Die **verkehrstechnische Erschließung** des Plangebietes selbst ist durch die Bestandssituation bzw. die Verkehrsflächen / -räume der südlich angrenzenden „Östlichen Gewerbestraße“ und des unmittelbar nördlich anschließenden „Salzweges“ in jeglicher Hinsicht als sichergestellt zu bewerten.
Ebenfalls ist die Gesamt-Erschließungssituation des Baugebietes „Gewerbegebiet Amberg Ost“, trotz der vollständigen Überplanung der gegenständlichen Verbindungsstraße, unverändert durch die bereits bestehenden bzw. die weiterhin planungsrechtlich bestandskräftig ausgewiesenen Öffentlichen Verkehrsflächen als abschließend sichergestellt zu bewerten.

Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichende Sichtverhältnisse an den Grundstückszufahrten fortwährend zu gewährleisten sind.

6.2 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Das Gesamt-Gewerbegebiet ist an die Trinkwasserversorgung von Amberg angeschlossen. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes hat den versorgungstechnischen Erfordernissen zu entsprechen.

Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung erfolgt über die bestehende Kanalisation im Trennsystem durch die Kläranlage der Verwaltungsgemeinschaft Türkheim.
In Bezug auf Gewerbe- und Industrieabwässer wird im Allgemeinen darauf hingewiesen, dass die Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen dürfen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.
Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

6.3 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Auf die Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen der Art. 5, 12 sowie 24 bis 30 BayBO wird hingewiesen. Die Vorkehrungen des Brandschutzes sind übergeordnet und zwingend zu beachten.
Bevor ggf. Löschwasserhydranten – empfohlen werden Überflurhydranten nach DIN 3222 – aufgestellt werden und deren Standorte festgelegt werden, ist dies mit dem Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Amberg sowie dem Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor abzustimmen. Der daraus resultierende Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor gegenzeichnen zu lassen. Die Einhaltung der DIN 14090 – Fläche für die Feuerwehr auf Grundstücken – ist zu beachten.
Hinweise zur Löschwasserversorgung
Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1-12 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft, bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblatt W 405 – sowie nach der „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr“ des LFV Bayern auszubauen.

6.4 Niederschlagswasserversickerung / -behandlung

Es wird darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser zur Erhaltung der Grundwasserneubildung grundsätzlich so weit als möglich dezentral und flächenhaft auf dem Grundstück über geeignete Sickeranlagen zu versickern ist (möglichst dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone). Punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen genehmigt (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.).
Die Größe der Sickereinrichtungen ist in Verbindung mit dem Bauantragsverfahren festzulegen.
Die ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung muss durch eine Abnahmebestätigung eines privaten Sachverständigen nach Art. 65 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom jeweiligen Bauherrn bestätigt werden.

Für Versickerungen von Niederschlagswasser, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, sind prüffähige Planunterlagen mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim LRA Unterallgäu einzureichen. Sofern der Anwendungsbereich der NWFreiV eröffnet ist, ist vom planenden Ingenieurbüro eine formlose Bestätigung mit Angabe der Versickerungsart und der überschlägigen Berechnung der angeschlossenen Flächen beim Landratsamt Unterallgäu einzureichen.
Auf die Anforderungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten

von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) wird entsprechend verwiesen.
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.
Das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Rückhaltebecken“ und das DWA Merkblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung"(ISiE) sind zu beachten.

Das verschmutzte Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung und Waschmaschine zu nutzen und dafür in entsprechend geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln. Die Errichtung von derartigen Anlagen sind dem Landratsamt des Landkreises Unterallgäu und dem Wasserversorger zu melden (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV).

6.5 Stromversorgung / Kommunikation

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) bzw. der LEW Verteilnetz GmbH und ist als gesichert zu bewerten.
Die Versorgung mit Telekommunikation ist durch die jeweiligen Versorgungsträger gesichert.

6.6 Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallbeseitigung ist als sichergestellt zu bewerten. Diese liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Unterallgäu.
Jeder der die öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtungen nutzt, hat die Menge der anfallenden Abfälle und deren Schadstoffgehalt geringstmöglich zu halten. Wertstoffe sind getrennt von nicht verwertbaren Abfallfraktionen zu sammeln und einer geeigneten Verwertung zuzuführen.
Es wird darauf hingewiesen, dass auf den Grundstücken Platz für die dem Entsorgungskonzept des Landkreises Unterallgäu entsprechenden Müllsammelbehälter vorzusehen ist. Außerdem sollten auf den Grundstücken für organische Abfälle möglichst Kompostierungsmöglichkeiten vorgesehen werden. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass der Anschluss- und Überlassungszwang (vgl. § 6 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Unterallgäu (Abfallwirtschaftssatzung – AWS) vom 11.12.2018) auch für Bioabfälle gilt und daher je anschlusspflichtigem Grundstück trotzdem grundsätzlich ein Biomüllbehältnis nach § 14 Abs. 3 Satz 3 AWS vorzuhalten ist (§ 15 Abs. 1 Satz 1 AWS). Eine Befreiung kann nur auf schriftlichen Antrag erfolgen, wenn gleichzeitig der Nachweis erbracht wird, dass der gesamte auf dem Grundstück anfallende Biomüll vollständig selbst verwertet wird.
Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in für den Leerungsvorgang geeigneter Weise bereitzustellen. Wertstoffe sind einem Wertstoffhof zuzuführen.

<u>Bereitstellung von Müllbehältnissen und Sperrmüll</u>
Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bzgl. deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Unterallgäu zu überlassen.
Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in einer für den Leerungsvorgang geeigneten Weise bereitzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgehaltenen Behälter für Rest- und Biomüll sowie für Altpapier und Wertstoffe entlang der vom Sammelfahrzeug passierbaren Erschließungsstraße zur Leerung bereitzustellen sind – hier entlang des „Salzweges“ bzw. der „Östlichen Gewer-

bestraße“. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

7. Umweltbericht / Umweltprüfung & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.1 Umweltbericht / Umweltprüfung

Die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wird im sog. Beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13a i.V.m. 13 BauGB durchgeführt. Folglich wird aufgrund der §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB und § 13a Abs. 3 Nr.1 BauGB sowohl von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als auch von einer Durchführung der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB abgesehen bzw. sind diese in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben nicht erforderlich.
Es werden durch die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Wesentlichen Gründe, warum von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem gesonderten Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen wird:
Insgesamt sind keine Anhaltspunkte für eine (zusätzliche) erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umwelt-Schutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben gegeben. Aufgrund v.a. der „planungsrechtlichen Bestandssituation“ sowie von räumlicher Lage, Bestands- / Realnutzung sowie Art und Umfang des Planvorhabens können diese aus gesamtplanerischer Sicht weitgehend ausgeschlossen werden.
Entsprechend ist die Eingriffserheblichkeit gegenüber den Umweltschutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Ortsbild (bzw. Landschaftsbild) sowie Kultur- und Sachgüter im gegenständlichen Planungsfall insgesamt als nicht relevant bzw. teils allenfalls als vergleichsweise überaus geringfügig und situativ verträglich zu bewerten (v.a. auch in Bezug auf die Belange der Flächenversiegelung bzw. -überbauung).

Auf die Ausführungen unter der voranstehenden Ziffer 4.2 dieser Begründung wird weiterführend verwiesen.

Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Art. 9 b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, “Bayerischer Denkmal-Atlas“, akt. Stand Zeitpunkt Planfassung
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“, akt. Stand Zeitpunkt Planfassung
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, Geologische Karte M 1:500.000, Digitale Geologische Karte 1:25.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Biotopkartierung und Ökoflächenkataster (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, “Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG), (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern M 1:25.000
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, geändert am 01.03.2018 und am 01.01.2020
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage, München, 2003
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Gemeinde Amberg: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1993
- Gemeinde Amberg: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Amberg Ost“ in der Fassung vom 10.03.2003
- Regionalplan der Region Donau-Iller (15)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

- *Zugänglichkeit der DIN-Normen / Normblätter:* Die DIN-Normen, auf welche in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München (Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München) archivmäßig gesichert niedergelegt. Weiterhin besteht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit, in der Regel in elektronischer Form, sowohl an der Hochschule München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München) als auch an der Technischen Universität München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München).
- Die der Planung zugrunde liegende *digitale Flurkarte (DFK)* wurde von der Gemeinde Amberg zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband & Vermessung.

IV. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Amberg hat in der Sitzung am 01.03.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Amberg Ost" gemäß §§ 2 Abs. 1 i.V.m. 13a und 13 BauGB gefasst.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB sah die Gemeinde sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ab.

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Amberg Ost", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 22.03.2021 wurde gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2021 bis einschließlich 07.05.2021 öffentlich ausgelegt. Zeitgleich wurden die Planunterlagen und der Bekanntmachungstext auch durch Einstellen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Amberg unter „www.gemeinde-amberg.de“ zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.
   Die öffentliche Auslegung wurde am 26.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB), zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Amberg Ost", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 22.03.2021, fand mit Schreiben bzw. E-Mail-Ausgang vom 06.04.2021 bis einschließlich 07.05.2021 statt.

5. Der Gemeinderat Amberg hat in der öffentlichen Sitzung am 31.05.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Amberg Ost" in der Fassung vom 31.05.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Amberg, den .... Siegel
(Peter Kneipp, 1. Bürgermeister)

6. <u>Ausfertigung:</u>
   Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplan-Änderung und ihre Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Amberg übereinstimmen.

Amberg, den .... Siegel
(Peter Kneipp, 1. Bürgermeister)

7. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Amberg Ost" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplan-Änderung ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
Seit diesem Zeitpunkt wird die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. Zudem wird die in Kraft getretene Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10a Abs. 2 BauGB in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde Amberg unter „www.gemeinde-amberg.de“ einsehbar.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

Amberg, den .... Siegel
(Peter Kneipp, 1. Bürgermeister)

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Amberg Ost" und deren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Amberg übereinstimmen.

GEMEINDE AMBERG

Amberg, den .....

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister Peter Kneipp

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Amberg

Mindelheim, den ....

Martin Eberle, Landschaftsarchitekt
& Stadtplaner

eberle.PLAN
Bauleitplanung.**S**tädtebau.**U**mweltplanung

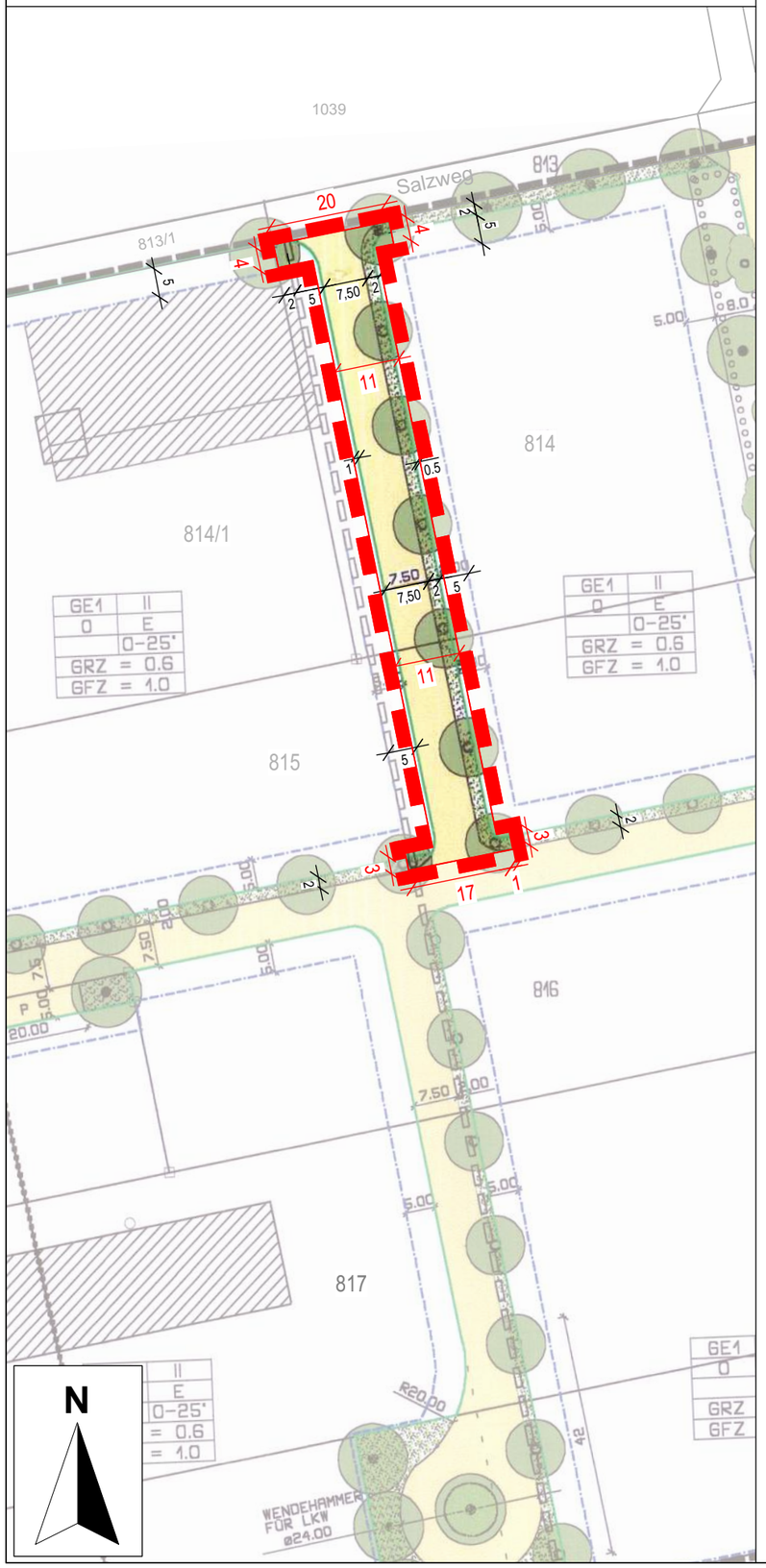
Frundsbergstraße 18
87719 Mindelheim
fon 08261-70882 63
fax 08261-70882 64
info@eberle-plan.de

ANLAGE I. ZUR BEGRÜNDUNG

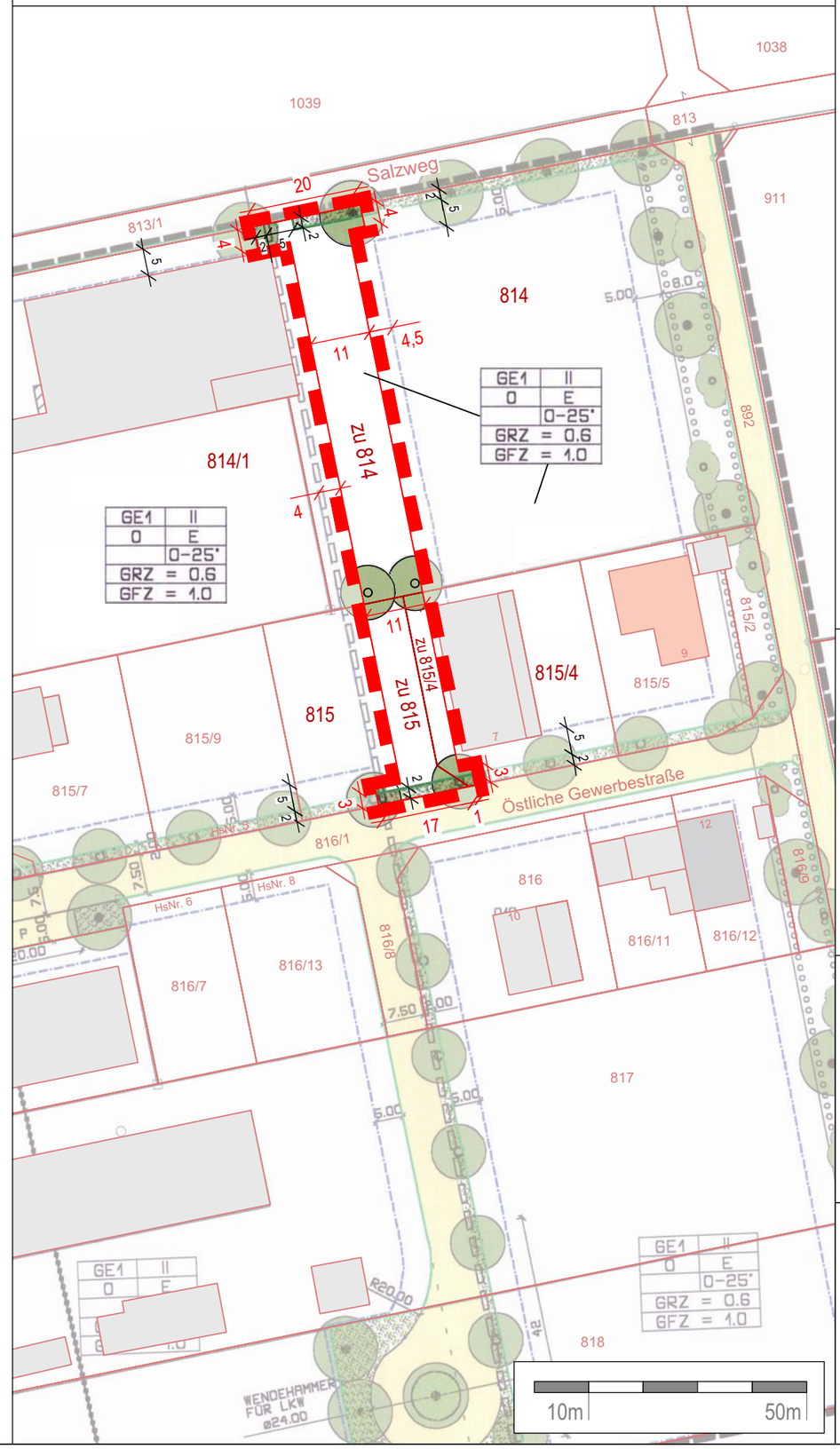
Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	E-Mail / URL
Landratsamt Unterallgäu	Bauamt / Bauleitplanung & Denkmalschutz Herr Claus Irsigler	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	claus.irsigler@lra.unterallgaeu.de baurecht@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Naturschutz Herr Maximilian Simmnacher	Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim	maximilian.simmnacher@lra.unterallgaeu.de naturschutz@lra.unterallgaeu.de
LEW Verteilnetz GmbH	Betriebsstelle Buchloe	Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe	referenten-sued@lew.de florian.frank@lew-verteilnetz.de
Regierung von Schwaben	Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	Fronhof 10 86152 Augsburg	poststelle@reg-schw.bayern.de karin.stech@reg-schw.bayern.de
Beteiligte Nachbargemeinden			
Buchloe (Stadt)	Herr 1. Bürgermeister Pöschl	Rathausplatz 1 86807 Buchloe	stadt@buchloe.de
Ettringen	Herr 1. Bürgermeister Sturm	Siebnacher Straße 1 86833 Ettringen	info@gemeinde.ettringen.de
Lamerdingen	Herr 1. Bürgermeister Fischer	Hauptstraße 1 86862 Lamerdingen	lamerdingen@buchloe.de
Langerringen	Herr 1. Bürgermeister Knoll	Hauptstraße 16 86853 Langerringen	vg@langerringen.de
Türkheim (Markt)	Herr 1. Bürgermeister Kähler	Maximilian-Philipp-Straße 32 86842 Türkheim	rathaus@tuerkheim.de
Wiedergeltingen	Herr 1. Bürgermeister Führer	Mindelheimer Straße 21 86879 Wiedergeltingen	rathaus@wiedergeltingen.de

Bestand: Bestandskräftiger Bebauungsplan i.d.F. vom 10.03.2003 mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereichs der gegenständlichen 1. Bebauungsplanänderung



Planung: 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Amberg Ost" mit Überlagerung der aktuellen Digitalen Flurkarte



Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung
- GE1 — Gewebegebiet, gem. § 8 BauNVO
- Straßenbegrenzungslinie
- festgesetzter Baumstandort; Laubbaum 1. Wuchsklasse zu pflanzen
- festgesetzter Baumstandort; Laubbaum 2. Wuchsklasse zu pflanzen
- Verkehrsgrün

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bestandskräftigen Bebauungsplans vom 10.03.2003
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Gebäudekörper: Hauptgebäude, Neben- bzw. Gewerbegebäude / Öffentliches Gebäude, jeweils Bestand
- bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummern (aktuelle Digitale Flurkarte)
- Bemaßung, Maßzahlen: Bestand / Planung

Ausfertigung:
Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplan-Änderung und ihre Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Amberg übereinstimmen.

Amberg, ...
(Siegel)

.....
(1. Bürgermeister Peter Kneipp)

Gemeinde Amberg, Landkreis Unterallgäu

1. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Amberg Ost"

Endfassung vom 31.05.2021
M 1:1.000

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Amberg

eberle.PLAN
Bauleitplanung.Städtebau.Umweltplanung

Martin Eberle — Landschaftsarchitekt & Stadtplaner