

Stellungnahmen mit Anregungen oder Einwänden:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Solarenergie Förderverein Amberg
- Stadt Amberg Referat 3 - Referat für Recht, Umwelt und Personal
- Stadt Amberg Referat 4 - Amt 4.01 Inklusionsbeauftragter
- Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.22 Denkmalpflege, Förderwesen
- Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.4 Tiefbauamt
- Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.5 Bauverwaltung
- Stadtwerke Amberg Versorgungs GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Weiden

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur nachträglichen Beteiligung aufgrund der Entwurfsänderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.09.2021
(Verlegung des südwestlich des Wendehammers gelegenen Stellplatzes mit Straßenbegleitgrün an die Nordwestkannte des Wendehammers)

- Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.01 Mobilität, Verkehr, Flächennutzungsplan, überörtliche Planung - ohne Einwände
- Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.4 Tiefbauamt - ohne Einwände

Stellungnahmen ohne Einwände oder keine Stellungnahme abgegeben:

Stellungnahmen - ohne Einwände

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.21 Bauordnung
- Polizeiinspektion Amberg

Stellungnahmen - keine Äußerung

- Stadtheimatspflegerin
- Freiwillige Feuerwehr Amberg
- Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.01 Klimaschutzbeauftragte
- Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.4 Straßenverkehrsamt
- Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.13 Grünplanung und Landespflege

Keine Stellungnahmen abgegeben

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Referat B Q
- Deutsche Telekom Technik GmbH - Technik Niederlassung Süd PTI 12 PB-L
- Regierung der Oberpfalz - Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
- Stadt Amberg Referat 2 - Referat für Finanzen, Wirtschaft und Europaangelegenheiten
- Stadt Amberg Referat 4 - Referat für Jugend, Senioren und Soziales
- Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach

Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Seite 1 von 1 - Stellungnahme vom 13.06.2021

Die Stadt Amberg plant im Ortsteil Raigering im Bereich des ehemaligen Sportplatzes einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.
Der BN nimmt dazu wie folgt Stellung:
Grundsätzlich stimmen wir den Plänen zu.
Die Einwände zu den „Schottergärten“ aus der früheren Stellungnahme bleiben bestehen.
Die Leistungsfähigkeit der Sedimentationsanlage für das anfallende Regenwasser durch die auftretende Flächenversiegelung ist im Verfahren zu prüfen und zu belegen. Wäre eine gemeinsame Zisterne für die Wohnanlage (Brauchwasser) eine Alternative zur vorgesehenen Lösung?

„Schottergärten“

In Festsetzung 11.4 ist geregelt, dass Schottergärten nur auf 5 % der Grundstücksfläche zulässig sind.

Wir bei der Abwägung zur vorhergehenden Stellungnahme bereits aufgeführt (siehe auch Seite 15) erfolgt bei einem grundsätzlichen Verbot von Schottergärten eine noch weitergehende Einschränkung des verfassungsmäßig geschützten Eigentumsrechtes, welche gegenüber den Vorteilen für Natur, Landschaft und Boden in einem nicht mehr tragbaren Verhältnis stehen und die persönliche Freiheit des Bauherrn zur Gartengestaltung unverhältnismäßig einschränken.

Ableitung Oberflächenwasser

Hinsichtlich der Ableitung des Schmutz- bzw. Oberflächenwassers haben sich zum vorhergehenden Entwurf Änderungen ergeben. Der Oberflächenwasserkanal soll nun mit vorgeschalteter Sedimentationsanlage (Absatzschacht) mit gedrosselter Einleitung von 15 l/s in den Vorfluter Brüllbach eingeleitet werden.

Die Einleitung des Oberflächenwassers in den Brüllbach hinsichtlich Menge und Qualität ist rechtlich im parallel geführten Wasserrechtsverfahren zu regeln. Die fachlich korrekte und ausreichende Ausbildung der Sedimentationsanlage ist Bestandteil des Wasserrechtsverfahrens.

Für die vorgeschlagene gemeinsame Zisterne ist im Straßenraum bzw. in den knapp bemessenen Baugrundstücken kein Raum. Es wurde auch ein Stauraumkanal in Erwägung gezogen, ist aber nicht realisierbar auf Grund der vorgesehen Straßenbreite von 5,5 m. Die Rückhaltung soll nun an anderer Stelle im Einzugsgebiet des Krumbachs erfolgen. Der Einbau privater Brauchwasserzisternen wird aus ökologischer Sicht natürlich begrüßt.

Weitere Erläuterungen zum Wasserrechtsverfahren sind bei den Stellungnahmen Wasserwirtschaft und Gewässerschutz (Seite 7) und Tiefbauamt auf (Seite 9 und 10) aufgeführt.

Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Solarenergie Förderverein Amberg

Seite 1 von 2 - Stellungnahme vom 15.06.2021

Punkt 1:

„Standort von hochstämmigen Bäumen möglichst nicht im Südbereich des Gebäudes, sondern eher im nördlichen Bereich!“

Ist nicht als Festsetzung gedacht, sondern als **Empfehlung oder Hinweis**, wenn möglich.

Punkt 2:

Grundsätzlicher Vorschlag als Festsetzung: **„Heizungen mit fossilen Energieträgern sind nicht zugelassen“**

Möglichkeit wäre gegeben durch §9 Abs 1 Nr. 23 lit. b BauGB

Eine durch Immissionsbelastung besondere städtebauliche Situation (z. B. sehr ungünstige topographische Lage, benachbarte emittierende Industrieanlagen) wäre demnach nicht notwendig, damit eine derartige Festsetzung für ein bestimmtes Baugebiet getroffen werden kann.

- Begründung und städtebaulicher Bezug im **Klimaschutzkonzept 2012 der Stadt Amberg S. 136**: „Ausbau der EE wird als zentrale Aufgabe für den Klimaschutz in Amberg gesehen“

Es kann jedoch abgewartet werden, ob in dem neuen Baugebiet nicht sowieso auf Grundlage des GEG in Verbindung mit der PV-Pflicht Ölheizungen nicht mehr verwendet werden, Gasheizungen ebenso nicht, wenn keine Erdgasleitung vorhanden ist.

Den Forderungen des Solarenergie Fördervereins und der Klimaschutzbeauftragten u. a. zum Verbot von fossilen Brennstoffen für Heizungen und Festsetzungen zur Errichtung von Ladestationen für E-Bikes und Stromspeicheranlagen wurden wegen zu starker Einschränkung der Bauherren bzw. fehlender Realisierungsabsichten nicht nachgekommen.

Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Solarenergie Förderverein Amberg

Seite 2 von 2 - Stellungnahme vom 15.06.2021

Punkt 3: Als Hinweis, nicht als Festsetzung:

„9.5 Ein zum Laden von E-Autos geeigneter Stromanschluss bei Garagen und Stellplätzen wird empfohlen.“

Begründungen:

- „Wie Bürger zur Anschaffung von E-Mobilen motiviert werden können“
4.4 Verkehr – aktualisiertes Klimaschutzkonzept 2017 S.25
- Voraussetzungen für den Ausbau und die Akzeptanz von E-Mobilität schaffen
- Nachträglicher Leitungseinbau ist deutlich teurer als gleichzeitig beim Neubau

Punkt 4:

Es wird vorgeschlagen, folgende Maßnahme bei der Bauleitplanung einzubinden
evtl. als Modellprojekt in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken und der OTH

„Zentraler Stromspeicher für das neue Wohngebiet“

Begründungen:

- Die Speicherung von Strom aus EE wird als Zukunftsaufgabe gesehen. U.a. soll dadurch das Stromnetz entlastet und eine dezentrale Energieversorgung verstärkt werden.
- Ein zentraler Speicher ist aus ökologischen und finanziellen Gründen vorteilhafter als viele kleine Hausspeicher.

Punkt 5:

- **Angebot:** Hinsichtlich der PV-Verpflichtung bietet der SFV kostenlose Erstberatung für die Bauwilligen an, die rechtzeitig im Vorfeld der Hausplanung stattfinden sollte, sobald die Bauplätze vergeben sind. Der SFV würde als Referent auftreten, die Einladung sollte durch die Stadt Amberg als Veranstalter erfolgen.

Zu Punkt 4:

Nach Rücksprache mit den Stadtwerken (Telefongespräch vom 27.07.2021) kann mitgeteilt werden, dass ein zentraler Stromspeicher für das neue Wohngebiet von den Stadtwerken nicht weiter verfolgt wird, da dieser nach aktuellen Stand wirtschaftlich nicht umsetzbar ist.

Zu Punkt 5:

Vereinbart wurde, im Bebauungsplan den Hinweis aufzunehmen, dass Photovoltaikanlagen über 30 Jahre umweltfreundlichen Strom erzeugen und sich durch Stromeigennutzung sowie über die Vergütung des Überschussstroms selbst finanzieren. Es ist zudem eine ansprechende Rendite zu erwarten. Der Solarenergie-Förderverein Infostelle Amberg/Amberg-Sulzbach e.V. (www.solarverein-amberg.de) bietet eine firmenneutrale Beratung durch Infoblätter und Infoveranstaltungen an (Hinweis Nr. 1).

Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stadt Amberg Referat 4 - Amt 4.01 Inklusionsbeauftragter

Seite 1 von 1 - Stellungnahme vom 16.06.2021

Zu den mir vorliegenden Unterlagen habe ich folgende Anmerkungen:

- Insbesondere bei dem Geschosswohnungsbau ist auf eine ausreichende Anzahl barrierefreier Wohnungen zu achten
- Nach BayBO müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen mindestens die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar und nutzbar sein. Diese Wohnungen können in einer Ebene oder in verschiedenen Geschossen nachgewiesen werden, wenn sie über Aufzüge barrierefrei erreichbar sind. Liegt der Fußboden des obersten Geschosses höher als 13m über dem Gelände, muss mindestens ein Drittel aller Wohnungen barrierefrei sein. In den Wohnungen selbst müssen mindestens die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische sowie der Raum mit der Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine barrierefrei sein.
- Für Mehrfamilienhäuser, die im Rahmen des geförderten Mitwohnraums erreicht werden, gelten die Grundsätze der Wohnraumförderungsbestimmungen. In diesen Gebäuden sind alle Wohnungen und der Zugang zu den Wohnungen nach DIN 18040 Teil 2 zu gestalten.
- Aufgrund der mangelnden Anzahl an Rollstuhlgerichten Wohnungen in Amberg, empfehle ich daher alle Wohneinheiten grundsätzlich nach DIN 18040 Teil 2 zu planen und die Wohnungen so zu gestalten, dass sie uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sind.
- Auch Abstellräume für Müllbehälter, Fahrräder, Kinderwagen oder Mobilitätshilfen sollten barrierefrei gestaltet werden
- Es ist auf ausreichend Rollstuhlgerichte Parkplätze zu achten.
- Alle Wege zu den Wohnanlagen sollten barrierefrei gestaltet werden. Es ist hier auch auf eine maximale Steigung von 6 % zu achten

Bei den genannten Vorschriften handelt es sich nicht um planungsrechtliche Inhalte, welche im Bebauungsplan nach § 9 BauGB (Inhalt des Bebauungsplans) festsetzbar sind, sondern um bauordnungsrechtliche Vorgaben der BayBO (Art. 48 Abs. 1—barrierefreies Bauen im privaten Wohnungsbau). Die Einhaltung der Vorgaben sind im den Planunterlagen im baurechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Empfehlungen des Inklusionsbeauftragten werden zur Kenntnis gegeben mit der Empfehlung diese bei den Bauvorhaben umzusetzen.

Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stadt Amberg Referat 3 - Referat für Recht, Umwelt und Personal

Seite 1 von 2 - Stellungnahme vom 14.06.2021

Zum o. e. Verfahren wird wie folgt Stellung genommen:

- a) **Immissionsschutz / Bodenschutz** (Amt 3.26)
o. E. / siehe Anmerkung / siehe Anlage
Auf die Ausführungen unter Nr. 8.10 des Begründungsentwurfs vom 24.03.2021 (Vorlage 005/0019/2021 Anlage 4) zum Immissionsschutz wird verwiesen.
- b) **Abfallentsorgung** (Amt 3.27)
o. E. / siehe Anmerkung / siehe Anlage
An die Erfordernis einer Haftungsfreistellung für die Entsorger als Voraussetzung für die Befahrung eines Eigentümerweges wird erinnert. Der Wendeplatz muss ausreichend Platz für das Wenden eines Lkws bieten (höchstens einmaliges Zurückstoßen), sowie parkende Autos dürfen das Wendemanöver nicht behindern, sonst wird der Eigentümerweg nicht befahren und die Tonnen der Anlieger müssen an die nächste anfahrbare Stelle gebracht werden.
- c) **Wasserrecht** (Amt 3.28)
o. E. / siehe Anmerkung / siehe Anlage
- d) **Naturschutz** (Amt 3.29)
o. E. / siehe Anmerkung / siehe Anlage

Immissionsschutz

Ausschnitt aus der Begründung.:

„Mit den formulierten Festsetzungsvorschlägen werden die notwendigen schalltechnischen Anforderungen an die Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes definiert. Die Immissionsschutzbehörde schloss sich den Ausführungen des Gutachters hinsichtlich der Festsetzungen zum Lärmschutz an (E-Mail vom 15.02.2021).“

Abfallentsorgung

Die Erschließungsstraße soll als öffentlicher Eigentümerweg nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz gewidmet werden. Er muss damit allen technischen Anforderungen einer öffentlichen Erschließungsstraße für das Wohngebiet genüge leisten. Nach Rücksprache mit dem Amt 3.27 Abfallentsorgung am 23.07.2001 ist somit eine Haftungsfreistellung zu Gunsten der Entsorger nicht mehr notwendig. Diese wäre nur bei einer Privatstraße ohne öffentliche Widmung zur Absicherung der Versorgungsunternehmen im Schadensfall erforderlich.

Am Ende der Erschließungsstraße ist ein Wendehammer (21,5 x 17,0 m) nach RAST Bild 59 gewählt. Dieser ist für einen einseitigen und zweiseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, Wenden in 3 Zügen) und somit für die Erschließung mit höchstens einmaligem Zurückstoßen passend.

Im verkehrsberuhigten Bereich ist nur auf ausgewiesenen Flächen das Parken von Fahrzeugen zulässig. Auf der Fläche des Wendehammers sind im Bebauungsplanentwurf keine Parkplätze festgesetzt. Entsprechend Festsetzung 8.4 darf die Lage des einzigen Parkplatzes innerhalb der Straße bei erforderlicher Grundstückszufahrt verschoben werden. Aber dies nur unter Aussparung des Wendehammers, um ein problemloses Wenden des Müllfahrzeuges zu gewährleisten.

Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stadt Amberg Referat 3 - Referat für Recht, Umwelt und Personal

Seite 2 von 2 - Stellungnahme vom 14.06.2021

hier: Wasserwirtschaft und Gewässerschutz

Die Unternehmensträgerin Wohnwert Raigering Projekt GmbH hat mit Schreiben der Wohnwert Bau GmbH, eingegangen beim Amt für Ordnung und Umwelt der Stadt Amberg am 21.05.2021, für das Einleiten von Niederschlagswasser aus dem Erschließungsgebiet „Raigering Mitte“ in den Brüllbach eine gehobene wasserrechtliche Erlaubnis nach § 15 WHG beantragt.

In telefonischer Rücksprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Amberg soll das Wasserrecht direkt an die Stadt Amberg, Referat für Stadtentwicklung und Bauen Tiefbauamt, Steinhofgasse 2, 92224 Amberg adressiert werden, da das Tiefbauamt Amberg später auch die Unterhaltungspflicht für die Rückhalteinrichtungen übernehmen wird.

Beim Amt für Ordnung und Umwelt der Stadt Amberg wurden vier Plangehefte des Ingenieurbüros UTA Ingenieure GmbH, Erzherzog-Karl-Straße 6, 92224 Amberg vom 20.04.2021 vorgelegt, wovon dem Wasserwirtschaftsamt Weiden bereits ein Plangeheft mit Schreiben vom 25.05.2021 mit der Bitte um Prüfung übersandt wurde, ob die Pläne für die öffentliche Bekanntmachung ausreichen.

Die Pläne werden mit einer Bekanntmachung im Amtsblatt im Amt für Ordnung und Umwelt der Stadt Amberg vier Wochen zur Einsichtnahme ausgelegt. Die Einwendungsfrist im Anschluss an die Auslegung beträgt 2 Wochen. Sollten Einwendungen innerhalb dieser Frist eingehen, sind diese in einem Erörterungstermin zu behandeln. Einwendungen sind danach abzuwägen und ggf. planändernde Einwendungen zu berücksichtigen. Nach Erstellung eines Abschlussgutachtens durch das Wasserwirtschaftsamt kann eine gehobene wasserrechtliche Erlaubnis erteilt werden.

Von der Wasserrechtsbehörde wurde am 26.07.2021 mitgeteilt, dass die Auslegung vom 05.07.2021—04.08.2021 läuft und bis zum 18.08.2021 Einwendungen vorgebracht werden können. Bis zum 26.07. erfolgten keine Einwendungen und es ist unwahrscheinlich, dass im restlichen Zeitraum noch welche vorgebracht werden. Im Anschluss werden die Antragsunterlagen dem WWA zur fachlichen Beurteilung weitergeleitet. Mit dem Wasserrechtsbescheid kann bis Ende September gerechnet werden.

Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.22 Denkmalpflege, Förderwesen

Seite 1 von 1 - Stellungnahme vom 08.06.2021

☒ **Stellungnahme**

*Die Vermutungsfläche wurde berücksichtigt.
Keine Bedenken.*

Mit Bescheid vom 18.03.2021 wurde der Firma Wohnwert Raigering Projekt GmbH die denkmalrechtliche Erlaubnis für die Durchführung einer Sondierung im Wohngebiet Raigering, FINr. 61 der Gemarkung Amberg erteilt. Die denkmalrechtliche Erlaubnis wurde mit Auflagen verbunden

Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.4 Tiefbauamt

Seite 1 von 2 - Stellungnahme vom 11.06.2021

Verkehrerschließung:

Die Ausgestaltung der Verkehrsflächen wurde im Zuge der Planungen einvernehmlich abgestimmt. Gegen die Verkehrerschließung in der beabsichtigten Form bestehen keine Einwände.

Entwässerung des Baugebietes:

Das Tiefbauamt schließt sich der im Beschlussvorschlag formulierten Meinung nicht an, dass ein Satzungsbeschluss vor dem Vorliegen der wasserrechtlichen Genehmigung erfolgen könnte, damit einem baulichen Beginn der Maßnahmen in 2021 nichts im Wege stünde.

- 1.) Die Herstellung der Abwasserkanäle ist eine der ersten Aufgaben bei der baulichen Umsetzung jeder Erschließungsmaßnahme. Üblicherweise werden Kanäle von unten nach oben gebaut, um bereits in der Bauphase ankommendes Wasser ableiten zu können. Ohne wasserrechtliche Genehmigung ist kein Einleiten von Niederschlagswasser in den Brüllgraben zulässig. Sollte im Wasserrecht - wie durchaus üblich - ein Stauraum vor der Einleitung gefordert werden, so wäre entweder eine Bauparzelle für ein Rückhaltebecken zu opfern oder der Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße entsprechend größer zu dimensionieren. Aufgrund dieser im Nachhinein kaum lösbaren Unwägbarkeiten kann es seitens des Tiefbauamtes keine Duldung von Kanalbauarbeiten ohne die erforderlichen Genehmigungen geben. Ein vorzeitiger Satzungsbeschluss birgt also nur unnötige Risiken, ohne für den Baufortschritt irgendetwas zu bezwecken.

Zu1.) gehobene wasserrechtliche Erlaubnis nach § 15 WHG zur Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet in den Brüllbach

Vom WWA wird eine Regenrückhaltung im Baugebiet Raigering Mitte mit einer rechnerischen Rückhaltung von 65 m³ und einer Abflussdrosselung auf 15 l/s in den Vorfluter für erforderlich gehalten. Ein Stauraumkanal ist auf Grund der vorgesehen Straßenbreite von 5,5 m nicht realisierbar. Eine Rückhaltung in Form eines Regenrückhaltebeckens auf einer bisher als Bauland vorgesehen Fläche würde dem Gedanken einer möglichst weitgehenden Nachverdichtung der innerörtlichen Lage und der wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks entgegenlaufen. Bei einem Abstimmungsgespräch zwischen Planer und WWA wurde deshalb angedacht, die Rückhaltung in Form von Retentionszisterne mit 6 m³ Volumen auf den Baugrundstücken zu realisieren. Die Abflüsse der einzelnen Zisternen sind auf 0,5 l/s einzustellen. Somit ist die Ableitung auf 5 l/s aus den Grundstücken gedrosselt.

Vom zuständigen Tiefbauamt wurde dieser Lösung, wenn auch wasserwirtschaftlich wegen der dezentralen Rückhaltung mit Brauchwassernutzung sinnvoll, nicht mitgetragen und eine Übernahme der Abwasserkanäle des Baugebiets in das städtische Kanalnetz abgelehnt. Als Begründung wurde vorgebracht, dass zwar die Ersterstellung durch den Erschließungsvertrag geregelt werden und nach Art. 61 Bayerischen Wasserhaushaltsgesetz die Anlagen abgenommen werden können. Jedoch hat die Stadt nicht die Möglichkeit und die rechtliche Handhabe die Zisternen zu überwachen. Das heißt, Änderungen (Entfernen der Drossel, Abänderung der Zisterne auf 6 m³, oder Auflösen der Retentionszisterne wenn schadhaft, ...) können nicht nachvollzogen, geschweige denn nachverfolgt werden. Die Auflage im Wasserrechtsbescheid „Überwachung der Entwässerungseinrichtungen“ (zu einem neuen Wasserrecht), kann das Tiefbauamt bei dieser Lösung nicht erfüllen.

Einvernehmlich wurde die Alternativlösung beschlossen, die Rückhaltung an anderer Stelle im näheren Einzugsgebiet des Krumbachs vorzusehen. Dies wird vom WWA Weiden im Wasserrechtsbescheid als Auflage gefordert. Das Tiefbauamt kann diese Rückhaltung im Industriegebiet Nord (im Zuge der Wasserrechte für die Industriegebietserweiterungen) vollziehen. Die Kosten für die Rückhaltung an anderer Stelle hat der Investor zu tragen und die Kostenübernahme wird im Erschließungsvertrag aufgenommen.

Stellungnahmen mit Anregungen oder Einwänden:

Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.4 Tiefbauamt

Seite 2 von 2 - Stellungnahme vom 11.06.2021

2.) Die vom Planer vorgesehene und in der Abwägung des Punkt 1 unserer Stellungnahme vom 18.08.2020 beschriebene Schmutzwasserableitung zu FISTNr. 183/19 ist ohne Inanspruchnahme des Privatgrundstücks FISTNr. 61/21 nicht realisierbar. Nach unserer Kenntnis ist es dem Investor nicht gelungen, die notwendigen Zustimmungen aller Eigentümer zur Inanspruchnahme dieses Grundstücks zu erhalten. Die Entsorgung des Schmutzwassers ist also auf diesem Wege nicht gesichert. Alternativen sind zwar in den Unterlagen nicht benannt. Der wasserrechtliche Antrag bezieht sich jedenfalls nicht mehr auf die in den Auslegungsunterlagen beschriebenen Leitungstrassen, sondern sieht Kanäle in der Parzelle 2 vor, für die es Leitungsrechte zu sichern gilt. Die Schmutzwasserableitung soll nun in nördlicher Richtung unter dem Brüllgraben hindurch an einen öffentlichen Altkanal erfolgen. Dieser ist auf ca. 50 Meter Länge bis zur Immenstetter Straße neu zu bauen. Veranlasser ist der Erschließungsträger des Baugebietes Raigering – Mitte. Die Herstellung bzw. Kostentragung sowie die Gestattung einer Inanspruchnahme städtischer Flächen sind im Erschließungsvertrag verbindlich zu regeln.

3.) Dem Wasserrechtsantrag wurde eine GRZ von 0,4 zugrunde gelegt. Im Bebauungsplanentwurf sind nun jedoch 0,45 für das Plangebiet D genannt. Somit ist eine Einleitungsbeschränkung vorzusehen: $GRZ \cdot 100 \text{ l/(s} \cdot \text{ha)}$.

Das gehobene Wasserrecht und ein gesicherter Ableitungsweg des Abwassers sind Grundvoraussetzungen zur Erschließung eines Baugebiets, ohne die nicht gewährleistet werden kann, dass das Erschließungsprojekt überhaupt realisierbar ist. Deshalb gilt es zunächst alle notwendigen Eigentumsvoraussetzungen, Zuwegungen, sowie die Ver- und Entsorgungswege sicher zu stellen. Dann erst ist es u.E. an der Zeit Baurechte zu schaffen.

Stellungnahmen ohne Einwände oder keine Stellungnahme abgegeben:

Zu 2.) Geänderte Führung der Kanäle

Hinsichtlich der Ableitung des Schmutz- bzw. Oberflächenwassers haben sich zum vorhergehenden Entwurf Änderungen ergeben. Bisher war geplant, die Kanäle vom Wendehammer nach Südwesten über einen Privatweg zu führen. Auf Grund nicht erfolgreicher Verhandlungen mit den Eigentümern bzgl. der erforderlichen Dienstbarkeit sollen nun die Kanäle nach Nordwesten geführt werden. Der Oberflächenwasserkanal mündet mit vorgeschalteter Sedimentationsanlage (Absatzschacht) mit gedrosselter Einleitung von 15 l/s in den Vorfluter Brüllbach. Der Schmutzwasserkanal wird unter den Brüllbach durchgeführt und verläuft dann entlang des bachbegleitenden Weges nach Nordosten und schließt dann bei der Wegegabelung zum Kirchengrundstück auf einen vorhandenen öffentlichen Mischkanal an.

Die Kanäle und eine erforderliche Aufweitung des Altkanals werden vom Investor erstellt und dann von der Stadt Amberg kosten- und lastenfrei ins öffentliche Kanalnetz übernommen. Die Kostenübernahme ist im Erschließungsvertrag festzuschreiben und mit einer Bankbürgschaft abzusichern. Der Satzungsbeschluss kann nach Abschluss des Erschließungsvertrages erfolgen. Erst durch diesen öffentlich-rechtlichen Vertrag nach § 11 BauGB zwischen der Stadt und dem Investor ist die private Erschließung des Baugebietes gesichert.

Da die Kanäle von der Stadt Amberg übernommen werden, erübrigt sich eine Gestattungsvereinbarung für den Verlauf auf der städtischen Fläche entlang des Brüllbaches.

Zu 3.) Einleitungsbeschränkung Niederschlagswasser

Im Angebotsbebauungsplan ist gemäß § 9 BauGB (Inhalt des Bebauungsplans) keine Einleitungsbeschränkung für Abwasser zulässig. Die originäre Rechtsgrundlage bildet die Entwässerungssatzung. Zur frühzeitigen Information der Bauwerber wurde in Abstimmung mit dem Tiefbauamt deshalb folgender Hinweis aufgenommen (Nr.6):

„Entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Amberg legt das Tiefbauamt die zulässige Einleitungsmenge aus den Baugrundstücken fest. Es darf demnach nur die Niederschlagswassermenge von 100 l/s bezogen auf ein ha und multipliziert mit der festgesetzten GRZ in die Kanalisation eingeleitet werden. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Tiefbauamt wird empfohlen“

Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.5 Bauverwaltung

Seite 1 von 1 - Stellungnahme vom 17.05.2021

☒ **Stellungnahme**

Erschließungsfragen sind im
geplanten Erschließungsvertrag
zu regeln, dieser befindet sich
derzeit jedoch noch in Abstimmungs-
gesprächen mit dem Erschließungsträger
und diversen Grundstückseigentümern.

Mittlerweile wurde der Erschließungsvertrag weiter abgestimmt und komplettiert. Es ist vorgesehen, ihn im Ferienausschuss am 19.08.2021 von Seiten der Stadt beschließen zu lassen (Stand: 27.07.2021). Nach Abschluss des Erschließungsvertrages kann der Satzungsbeschluss erfolgen.

Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stadtwerke Amberg Versorgungs GmbH

Seite 1 von 1 - Stellungnahme vom 31.05.2021

☒ **Stellungnahme****Strom**

Die Stromversorgung erfolgt über Kabelverteiler. Es sind 3 Kabelverteiler für den Bereich des Eigentümerweges vorgesehen. Wir bitten Sie dies dem Planer weiterzugeben.

Als Anmerkung ist noch festzustellen, dass die geplante Straßenbreite nach den zu verlegenden Ver- und Entsorgungsanlagen auszulegen ist. Ein Gehweg sollte eingeplant werden.

Gas

Eine Erschließung mit Erdgas ist möglich.

Wasser

Die Versorgung von Trink- und Löschwasser ist sichergestellt.

Wärmeversorgung

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Erschließung mit Fernwärme nicht möglich.

Zu Stadtwerke—Strom:

Die Anlage eines verkehrsberuhigten Bereiches (Spielstraße) lässt keinen separaten Gehweg zu. Deshalb kann kein Gehweg eingeplant werden.

Die Information über die 3 Kabelverteiler wurde dem Tiefbauingenieurbüro UTA zur Beachtung bei der Straßenplanung am 27.07.2021 weitergeleitet.

Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Wasserwirtschaftsamt Weiden

Seite 1 von 1 - Stellungnahme vom 11.06.2021

Die ermittelten Schadstoffgehalte im Baugrundgutachten der Fa. Messerer vom 21.12.2019 sind bzgl. der Parameter Arsen, Nickel und MKW mit Überschreitungen der relevanten Hilfs-
werte 1 (für Arsen auch eine Hilfswert-2-Überschreitung) gemäß Merkblatt 3.8/1 teilweise
geringfügig erhöht und im Wesentlichen unauffällig. Die unauffälligen Eluatuntersuchungen
wurden bei gewonnenen Mischproben durchgeführt. Elutionsversuche an auffälligen Einzel-
proben mit erhöhten Schwermetallgehalten erfolgten nicht. Wir bitten dies, bei zukünftigen
Beauftragungen entsprechend zu berücksichtigen.

Weitere Veranlassungen sind aus bodenschutzrechtlicher Sicht nicht gegeben, da das Ge-
fährdungspotenzial als gering eingeschätzt wird.

Der Bodenaushub ist jedoch nach LAGA PN98 zu beproben, zu deklarieren und entspre-
chend der Ergebnisse zu verwerten. Werden dennoch Auffälligkeiten festgestellt, verbleibt
die Mitteilungspflicht nach Art 1 BayBodSchG.

Im Bebauungsplan wurden die nach Bodenschutzgesetz erforderlichen Beprobungen, De-
klarationen und Verwertungen und die Mitteilungspflicht als Hinweise aufgenommen
(Hinweis Nr. 2).

Stellungnahmen mit Anregungen oder Einwänden:

- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Freiwillige Feuerwehr Amberg
- Solarenergie Förderverein Amberg
- Stadt Amberg, 3.0.1 Klimaschutzbeauftragte
- Stadt Amberg, 3.26 Immissionsschutz / Bodenschutz
- Stadt Amberg, 3.28 Wasserrecht
- Stadt Amberg, 3.29 Naturschutz
- Stadt Amberg, 4.1 Jugendamt
- Stadt Amberg, 5.21 Bauordnung
- Stadt Amberg, 5.22 Denkmalpflege, Stadtentwicklung / Bayerisches Landesamt für Denkmalschutz
- Stadt Amberg, 5.4 Tiefbauamt
- Stadt Amberg, 5.5 Bauverwaltung
- Stadtwerke Amberg
- Wasserwirtschaftsamt

Stellungnahmen ohne Einwände oder keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Amberg
- Deutsche Post Bauen GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- PLEdoc GmbH
- Polizeiinspektion Amberg
- Regierung der Opf. Höhere Raumordnungsbehörde
- Stadt Amberg, 3.27 Abfallentsorgung
- Stadt Amberg, 3.41 Verkehrsbehörde
- Stadt Amberg, 4.10.3 Inklusionsbeauftragter
- Stadt Amberg, Referat 2
- Stadt Amberg, 5.12 Grünplanung und Landespflge
- Stadt Amberg, 5.5 1 Geschäftsstelle Umlegungsausschuss
- Stadtheimatspflegerin
- Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Seite 1 von 1 - Stellungnahme vom 02.08.2020

Die Stadt Amberg plant im Ortsteil Raigering im Bereich des ehemaligen Sportplatzes einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Der BN nimmt dazu wie folgt Stellung:

Grundsätzlich stimmen wir den Plänen zu.

Darüber hinaus empfehlen wir aber Folgendes:

- Die umgesetzten Maßnahmen zur Hochwasserfreilegung dürfen durch die Bebauung nicht eingeschränkt werden.
- Die Grundstücksbereiche zum Brüllbach hin sind extensiv zu nutzen, damit möglichst wenig Dünger in den Bach eingebracht wird.
- Die Zulässigkeit von „Schottergärten“ ist zu streichen, da die 5%-Vorgabe Raum für Auslegungen gibt. Stattdessen ist auf den Art. 7 der Bayrischen Bauordnung zu verweisen, wonach Freiflächen zu begrünen sind.
- Auf Sockel bei der Einfriedung ist generell zu verzichten, um Barrieren für Insekten und Kleintiere zu vermeiden.

Hochwasserfreilegung Brüllbach:

Die vorgesehene Bebauung greift nicht in das zur Hochwasserfreilegung umgestaltete Profil des Brüllbaches ein und die Bebauung hält einen Sicherheitsabstand zur Böschungskante ein. Eine Beeinträchtigung der Maßnahmen zur Hochwasserfreilegung ist damit ausgeschlossen.

Extensive Gartennutzung der Baugrundstücke zum Brüllbach, grundsätzliches Verbot von Schottergärten:

Beiden Anregungen kann nicht gefolgt werden, da die Beschneidung des verfassungsmäßig geschützten Eigentumsrechtes gegenüber den Vorteile für Natur, Landschaft und Boden in keinem Verhältnis stehen. Ein übermäßiger Düngereintrags mit einer damit einhergehenden Eutrophierung des Fleißgewässers ist, im Gegensatz zu landwirtschaftlich intensiv genutzten, bachnahen Flächen, angesichts der Kleinflächigkeit und der üblichen Gartenbewirtschaftung nicht zu besorgen. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit steht auch einem grundsätzlichen Verbot der momentan modernen Schotterflächen in Gärten entgegen. In Art. 7 Abs. 1 BayBO sollen nicht mit Gebäuden oder baulichen Anlagen überdeckte Flächen wasserdurchlässig und begrünt werden, soweit ein Bebauungsplan keine anderweitigen Festsetzungen trifft. Die Festsetzungen der Satzung haben demnach Vorrang.

Genereller Verzicht auf Sockel:

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind bei allen Einfriedungen Sockel nur in einer Höhe von bis zu 5 cm zulässig. Der Abstand zwischen Sockeloberkante und Zaun hat mindestens 10 cm zu betragen. Diese Festsetzung lässt auf Grund der geringen Höhe der Steinkante von 5 cm und dem Abstand zwischen Sockel und Zaununterkante eine ausreichende Durchlässigkeit für Tierarten zu. Eine 5 cm hohe Steinkante kann erforderlich sein, um den Regenwasserabfluss auf das Nachbargrundstück entgegenzuwirken.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Freiwillige Feuerwehr Amberg

Stellungnahme vom 20.07.2020

Der Wendeplatz der Spielstraße ist als Feuerwehranfahrtszone auszuweisen, damit generell ein Parken und Abstellen von Fahrzeugen nicht möglich ist, da dieser Bereich bei Einsätzen als Feuerwehrebewegungsfläche erforderlich ist, da die Forstamtsstraße für An- und Abfahrten weiterer Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes freigehalten werden muss. Im Bereich des Wendeplatzes ist ein Oberflurhydrant vorzusehen.

Im Verkehrsberuhigten Bereich ist Parken nur auf den ausgewiesenen Parkplatzflächen zulässig. Folglich ist ein Parken und Abstellen von Fahrzeugen verkehrsrechtlich verboten.

Von der Verkehrsbehörde wurde nach Rücksprache mitgeteilt, dass auch aus Sicht der Verkehrsbehörde generelles Abstellen und Parken im Bereich des Wendeplatzes nicht ermöglicht werden soll. Eine zusätzliche Beschilderung sollte aus Sicht der Behörde erst bei wiederholten Verstößen des Parkverbotes auf dem Wendeplatz in Erwägung gezogen werden.

Die Information über die Anlage eines Oberflurhydranten im Bereich des Wendeplatzes wurde dem Tiefbauingenieurbüro UTA zur Beachtung bei der Straßenplanung weitergeleitet. Inwieweit ein Oberflurhydrant vorzusehen ist oder ein Unterflurhydrant ausreicht (Parkverbot im Bereich Wendehammer wegen Ausweisung als Verkehrsberuhigter Bereich), wird mit dem Tiefbauingenieurbüro UTA und der Freiwilligen Feuerwehr im Zuge der Ausführungsplanung abgestimmt.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Solarenergie Förderverein Amberg

Seite 1 von 2 - Stellungnahme vom 12.08.2020

Punkt 1:

Zu A Festsetzungen 6.3

Anwendung des Konzepts für nachhaltiges Bauen mit **PV-Pflicht** wird begrüßt.

In diesem Zusammenhang wird vorgeschlagen:

Festsetzungen 11. mögen ergänzt werden:

„Standort von hochstämmigen Bäumen möglichst nicht im Südbereich des Gebäudes, sondern eher im nördlichen Bereich!“

Begründung:

- Vermeidung von Schattenwurf: Dieser mindert die Effizienz der PV-Anlage und den Wärmeeintrag bei der Gebäudehülle.

Punkt 2:

Es wird vorgeschlagen, die **Festsetzungen auf die Art der Beheizung** von Gebäuden zu erweitern:

„Heizungen mit fossilen Energieträgern sind nicht zugelassen“ (gemäß §9 Abs 1 Nr. 23 lit. a BauGB)

Begründungen:

- Siehe: Energieoptimierte Siedlungsentwicklung LfU Bayern: Verantwortung für den **allgemeinen Klimaschutz** (§ 1 Abs. 5 BauGB) und insbesondere auch zur **Nutzung erneuerbarer Energien** sowie zur sparsamen und **effizienten Nutzung von Energie** (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) treffen.“

- „Ausbau der EE wird als zentrale Aufgabe für den Klimaschutz in Amberg gesehen“ **Klimaschutzkonzept 2012 der Stadt Amberg S. 136**

Es ist zu bedenken, dass Heizungsarten für die nächsten 20 bis 30 Jahre festgelegt sind und bei fossilen Energieträgern einen nicht zu verantwortbaren CO2 Ausstoß bedeuten würden.

Zu 1:

Festsetzung 6.3: PV-Anlagen sind zwingend auf mindestens 30 % der Dachfläche der Hauptgebäude zu installieren.

Die genaue Lage von Bäumen ist im Bebauungsplan nicht zwingend festgesetzt, um die Freiheit in der Gartengestaltung des Bauherrn nicht zu sehr einzuschränken. Festgesetzt sind Anzahl und Pflanzqualitäten. Es wird auch davon ausgegangen, dass sich Bauherren hinsichtlich der Beschattung von Solaranlagen und Wärmeeintrag von Gebäuden durch Baumpflanzungen selber informieren und damit die richtige Entscheidung hinsichtlich der Baumstandorte treffen können. Eine hoheitsrechtliche Reglementierung ist deshalb städtebaulich nicht erforderlich und nicht zu rechtfertigen.

Zu2:

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB: Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen Gebiete festgesetzt werden, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen.

Eine Festsetzung in einem Baugebiet, welche Heizungen mit fossilen Energieträgern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23) aus Gründen des allgemeinen Klimaschutzes festsetzt, ist grundsätzlich rechtswidrig. Diese Festsetzung darf nur für konkrete Baugebiete auf Grund von einer vorhandenen Immissionsbelastung oder durch die besondere städtebauliche Situation (z. B. sehr ungünstige topographische Lage, benachbarte emittierende Industrieanlagen) erlassen werden.

Für die Zielsetzungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB zur Nutzung von erneuerbaren Energien sind Heizungsanlagen ohne fossile Brennstoffe sicherlich förderlich. Ein Verbot zur Verwendung fossiler Brennstoffe als gesellschaftliches Allgemeinziel lässt sich aber nicht ohne städtebaulichen Bezug (Immissionslage) festsetzen. Diese Ziele können eher realisiert werden mit wirtschaftlichen Anreizen durch Förderprogramme oder auch durch Fernwärmeversorgungen vor Ort.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Solarenergie Förderverein Amberg

Seite 2 von 2 - Stellungnahme vom 12.08.2020

Punkt 3:

Es wird vorgeschlagen, die **Festsetzungen 9** zu erweitern:

„9.5 Ein zum Laden von E-Autos geeigneter Stromanschluss ist bei Garagen und Stellplätzen vorbereitend einzurichten.“

Begründungen:

- „Wie Bürger zur Anschaffung von E-Mobilen motiviert werden können“
4.4 Verkehr – **aktualisiertes Klimaschutzkonzept 2017 S.25**
- Voraussetzungen für den Ausbau und die Akzeptanz von E-Mobilität schaffen
- Nachträglicher Leitungseinbau ist deutlich teurer als gleichzeitig beim Neubau

Punkt 4:

Es wird vorgeschlagen, folgende Maßnahme bei der Bauleitplanung einzubinden:

„Zentraler Stromspeicher für das neue Wohngebiet“

Begründungen:

- Die Speicherung von Strom aus EE wird als Zukunftsaufgabe gesehen. U.a. soll dadurch das Stromnetz entlastet und eine dezentrale Energieversorgung verstärkt werden.
- Ein zentraler Speicher ist aus ökologischen und finanziellen Gründen vorteilhafter als viele kleine Hausspeicher.
- Die Verwirklichung eines Zentralspeichers wäre eine interessante Aufgabe für die HAW Amberg und die Stadtwerke Amberg in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt.

Zu 3 :

Die Nutzung von E-Autos einschließlich erforderlicher Ladestation auf dem Baugrundstück wird begrüßt.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass es -basierend auf Art. 14 GG- die persönliche Entscheidung der Bauherrn ist, ob er sich ein E-Auto anschaffen und die Investition zum Einbau einer Ladestation tätigen will.

Zu 4:

Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB (Fläche für die Speicherung von Strom aus den PV-Anlagen des Wohngebietes) ist grundsätzlich möglich. Eine gezielte Festsetzung von Flächen für Stromspeicher darf aber nur erfolgen, wenn eine Verwirklichung tatsächlich beabsichtigt ist (Verpflichtung zur Umsetzung des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB – Stichwort städtebauliches Erfordernis). Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens wurden jedoch bisher keine Absichten zur Realisierung zentraler Stromspeichen mitgeteilt.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stadt Amberg, 3.0.1 Klimaschutzbeauftragte

Seite 1 von 1- Stellungnahme vom 14.08.2020

1. Begrüßt wird der Geschosswohnungsbau im aktuellen Entwurf aufgrund der höheren Energieeffizienz gegenüber Einfamilienhausbebauung

2. Begrüßt wird die Umsetzung der im Dezember 2019 beschlossenen „PV-Pflicht“.

3. Verzicht auf fossile Energieträger im Neubau

Fachliche Begründung:

Heizungsanlagen sind mit Laufzeiten von 30-50 Jahren angelegt. Bis 2050 hat sich die Bundesregierung Deutschland international verpflichtet klimaneutral zu sein. Für den angestrebten „nahezu klimaneutralen“ Gebäudebestand sind klimaneutrale Neubauten oder Energieplushäuser und -siedlungen unabdingbar.

Begründung auf Basis des BauGB und des Bundes Klimaschutzgesetzes:

- §1 Abs. 5 BauGB und §1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB
- §13 Abs. 1 KSG: Berücksichtigung der angestrebten Klimaneutralität Deutschlands bis 2050 in „Planungen und Entscheidungen“ von Kommunen
- §4 KSG und dazugehörige Anlage 2: Die Treibhausgasemissionen müssen im Zeitraum 2020 bis 2030 im Gebäudebereich um 40% sinken

→ **Notwendigkeit von mindestens klimaneutralen Neubauten.**

4. Öffentliche Ladesäulen für E-Mobilität vorsehen

Fachliche Begründung:

Die Mobilitätswende hängt entscheidend von einer sinkenden Anzahl genutzter Fahrzeuge ab, weshalb die Möglichkeiten für Carsharing geschaffen werden sollten. Zudem bietet E-Mobilität derzeit aus Klimaschutzsicht einen entscheidenden Vorteil gegenüber herkömmlichen Verbrennungsmotoren. Aufgrund der international verbindlichen Ziele Deutschlands sollten Anreize gegen ein eigenes Auto und herkömmliche Verbrennungsmotoren geschaffen werden.

Begründung auf Basis des BauGB und des Bundes Klimaschutzgesetzes:

- §9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB,
- §13 Abs. 1 KSG (s. oben)
- §4 KSG und dazugehörige Anlage 2: Die Treibhausgasemissionen müssen im Zeitraum 2020 bis 2030 um 37% im Verkehrssektor sinken

→ **Schaffung von Alternativen zum eigenen Verbrenner als Grundvoraussetzung.**

5. Zentralen Stromspeicher vorsehen

Fachliche Begründung:

Eine stabile Netzstruktur mit erneuerbaren Energien ist nur möglich, wenn die entsprechende Speicherinfrastruktur geschaffen wird. Erneuerbarer Strom aus PV-Anlagen kann nach Sonnenuntergang nur genutzt werden, wenn er gespeichert wird. Ein Großspeicher ist aus Klimaschutz- und finanzieller Sicht gegenüber mehreren kleinen Speichern vorteilhaft, da Energie effizienter und ressourcenschonender genutzt wird.

Begründung auf Basis des BauGB und des Klimaschutzgesetzes:

- §9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- §13 Abs. 1 KSG (s. oben)

→ **Klimaneutralität nur mit Speicherung von erneuerbaren Energien realisierbar.**

Zu3:

Die Forderung zum Verbot für fossile Brennstoffe ist inhaltlich gleich mit der vorhergehenden Stellungnahme des Solarenergie Fördervereins Amberg—Punkt 2. Hinsichtlich der Vorschläge zur Abwägung wird auf diese Stellungnahme verwiesen (siehe Seite 4).

Zu 4 und 5:

Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB für Flächen für die Speicherung von Strom und öffentliche Ladesäulen ist grundsätzlich möglich. Voraussetzung einer Festsetzung nach Nr. 12 ist, dass der Strom für die Speicherung und Nutzung aus erneuerbaren Energien oder aus Kraft-Wärme-Kopplung stammt. Eine gezielte Festsetzung einer Flächen für eine öffentliche Ladestation mit Strom aus erneuerbaren Energien darf aber nur erfolgen, wenn eine Verwirklichung tatsächlich beabsichtigt ist (Verpflichtung zur Umsetzung des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB –Stichwort städtebauliches Erfordernis). Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens wurden jedoch bisher keine Absichten zur Realisierung zentraler Stromspeichern mitgeteilt.

Grundsätzlich ist die Anlage von zentralen Stromspeichern und von öffentlichen Ladestationen für E-Autos als Beitrag der Energiewenden zu begrüßen. Bezüglich der dezentralen Anlagen und Einrichtungen zur Stromspeicherung und –nutzung kann sich die Frage stellen, ob sie schon als Bestandteile der Hauptanlagen zulässig sind oder als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Baugebiet zulässig sind (untergeordnete Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebiets selbst dienen und der Eigenart nicht widersprechen

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stadt Amberg, 3.26 Immissionsschutz / BodenschutzStellungnahme vom 13.08.2020

Die Belange des Immissionsschutzes und des Bodenrechts wurden in den Festsetzungen des B-Planes unter Ziffer 12 bzw. 13 berücksichtigt. Es besteht daher Einverständnis.

Zu Immissionsschutz:

Der Bebauungsplanentwurf zur erneuten Auslegung wurde in Teilen geändert, wobei die städtebauliche Grundstruktur, welche auch Grundlage des Lärmgutachtens von ab consultants vom 26.1.2019 ist, beibehalten worden ist. Vom Stadtplanungsamt erfolgte eine Anpassung der Festsetzungen zum Lärmschutz, insbesondere auch eine optimierte graphische Aufbereitung. Die vom Gutachterbüro berechneten Lärmwerte wurden aber an den betroffenen Fassaden nicht geändert.

Mit Schreiben vom 11.02.2021 erfolgte von ab consultants die Mitteilung, dass die vom Stadtplanungsamt am 29.01.2021 zugesandten Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplanentwurf "Raigering Mitte" (Auszug zum Schallschutz) aus schallschutztechnischer Sicht korrekt sind. Mit den formulierten Festsetzungsvorschlägen werden die notwendigen schalltechnischen Anforderungen an die Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes definiert.

Die Immissionsschutzbehörde schloss sich den Ausführungen des Gutachters hinsichtlich der Festsetzungen zum Lärmschutz an (E-Mail vom 15.02.2021).

Zu Bodenrecht:

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden die Ergebnisse des Baugrundgutachten zu vorhandenen Boden- und Grundwasserverhältnissen bei den Hinweisen aufgeführt. Auch die Anforderungen und Verfahrensweisen auf Grund des Bundesbodenschutz- bzw. Abfallrechtes zur Behandlung des Bodenaushubs und zur Meldung von organoleptischen Auffälligkeiten sind in den Hinweisen aufgenommen (Hinweise Nr.2).

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stadt Amberg, 3.2.8 Wasserrecht

Seite 1 von 1 - Stellungnahme vom 12.08.2020

Da eine möglichst umfangreiche Versickerung wegen eines hohen Grundwasserstand im Bebauungsplangebiet nicht praktikabel ist, sollte im Entwässerungskonzept jedoch vor der Ableitung gesammelter Niederschlagswässer bestenfalls die dezentrale Rückhaltung (z.B. dezentrale Retensionszisternen mit zwangsentleertem Rückhaltevolumen) und Abflussverzögerung mit einem möglichst hohem Verdunstungsanteil stehen. Durch gestalterische Maßnahmen (raue Oberflächenbeläge oder Mulden im Gelände) als auch durch die Festsetzung von Dachbegrünungen (hier auf Garagen und Flachdächern; idealerweise Dachbegrünung mit integrierten Retensionskörpern) sowie auch durch Fassadenbegrünung kann der Abfluss verzögert und so die Verdunstungsrate erhöht werden. Eine Erhöhung der Verdunstungsrate trägt zu einem angenehmeren Stadtklima bei.

Festgesetzte Maßnahmen zur dezentralen Rückhaltung und Ausweitung von Verdunstungsmöglichkeiten können zudem insbesondere im Bereich der östlich gelegenen Bauparzellen (aus einer Talmulde im Bereich Thannweg) vor allem der Abpufferung von Starkregenereignissen dienen.

Vor Ableitung des Regenwassers über einen Kanal in den Brüllbach hat der Investor rechtzeitig einen Antrag zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim Amt für Ordnung und Umwelt der Stadt Amberg zu beantragen (Dauer eines Wasserrechtsverfahren ca. 6-8 Monate). Die Entwässerungsplanung ist vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden abzustimmen.

Empfohlen werden sollte nach wie vor Regenwasser zu sammeln und mindestens zur Gartenbewässerung zu benutzen; ebenso die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser für WC-Spülung, Gartenteiche etc.. Niederschlagswasser von Flächen mit geringer Verschmutzung sollte möglichst am Anfallort zurückgehalten und einer Regenwassernutzung zugeführt werden.

Im Bebauungsplanentwurf sind die Empfehlungen zur Behandlung des Regenwassers in den Hinweisen aufgenommen. Sie sind nachfolgend aufgeführt (6. Wasserrecht):

Zur Verzögerung des Regenwasserabflusses werden gestalterische Maßnahmen, wie z.B. raue Beläge oder Mulden im Gelände und Dachbegrünungen empfohlen. Nicht verunreinigtes Regenwasser kann zur Rückhaltung und zur Grundwasserneubildung breitflächig über bewachsenen Oberboden versickert werden. Nicht verunreinigtes Regenwasser, insbesondere von Dachflächen sollte nach Möglichkeit in geeigneten Regenwassernutzungsanlagen aufgefangen und möglichst genutzt (Toilettenspülung, etc.) werden. Gem. § 17 Abs. 6 TrinkwV darf keinerlei feste Verbindung zwischen Trink- und Betriebswasserinstallation vorhanden sein. Diese Anlagen sind gem. § 13 Abs. 4 TrinkwV seitens des Betreibers bei der zuständigen Behörde (Gesundheitsamt) anzuzeigen.

Zu den Starkregenereignisse aus dem Thannweg wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Amberg und die Abwägungsvorschläge auf Seite 29 verwiesen.

Die erforderlichen Unterlagen für die Beantragung der gehobene Erlaubnis zur Einleitung in den Brüllbach werden momentan durch das Ingenieurbüro UTA erstellt. Anvisiert wird vom Vorhabenträger eine zeitnahe Antragstellung durch das städtische Tiefbauamt. Sollte sich die fachliche, rechtliche und finanzielle Umsetzung des Wasserrechts verfestigt haben, kann aus Sicht des Stadtplanungsamt in den absehbaren Wasserrechtsbescheid der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgen.

Ergänzung am 27.07.2021:

Von der Wasserrechtsbehörde wurde am 26.07.2021 mitgeteilt, dass die Auslegung vom 05.07.2021—04.08.2021 läuft und bis zum 18.08.2021 Einwendungen vorgebracht werden können. Bis zum 26.07. erfolgten keine Einwendungen und es ist unwahrscheinlich, dass im restlichen Zeitraum noch welche vorgebracht werden. Im Anschluss werden die Antragsunterlagen dem WWA zur fachlichen Beurteilung weitergeleitet. Mit dem Wasserrechtsbescheid kann bis Ende September gerechnet werden.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stadt Amberg, 3.29 Naturschutz

Seite 1 von 1 - Stellungnahme vom 13.08.2020

Die Eingriffe sind nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu bilanzieren und die Ausgleichsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Nachdem in Amberg es immer wieder zu einer Überschreitung der zulässigen GRZ kommt einerseits durch die unverhältnismäßigen Versiegelungen von Terrassen und Stellplätzen und andererseits auch durch die gerade modern gewordenen Geröllgärten, sollen diese durch eine Festsetzung verhindert werden. Damit in diesen Gärten kein Unkraut entsteht, wird oft eine Teichfolie unter den Gesteinen eingebaut. Trotzdem kommt es auch dort langfristig zur Unkrautbildung und dieses wird dann obgleich geltender Verbote häufig chemisch bekämpft. Diese Unsitte solche „Geröllgärten“ anzulegen hat auch starken Einfluss auf das Niederschlagswasser und Starkregenereignisse.

Nachdem es in der Stadt Amberg eine Baumschutzverordnung gibt und es in vielen neueren Gärten keine Bäume gibt, soll mindestens ein Obstbaum als Halbstamm oder alternativ ein Baum zweiter Wuchsordnung pro Garten festgesetzt werden. Es erscheint ungerecht, dass die alten Gärten mit einem Baumbestand diesen nicht entfernen dürfen und neuere „Bauherren“ keine Bäume mehr pflanzen.

Anmerkung: Es gibt Kommunen, die die Problematik „Geröllgärten“ über eine Satzung regeln, vielleicht wäre das auch eine Möglichkeit für die Stadt Amberg, denn diese würde dann auch außerhalb der Bebauungspläne gelten und würde eine umfangreiche Baukontrolle erübrigen.

Der Bebauungsplan „Raigering Mitte „ wird Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für solche Verfahren „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Das bedeutet, dass für dieses Verfahren kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich ist.

Die GRZ ist im Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Die Einhaltung dieser Festsetzung ist in der Verantwortung des Bauherren. Im Zug der vereinfachten Baugenehmigung bzw. im Freistellungsverfahren ist die Einhaltung der GRZ in den Bauvorlagen nachzuweisen.

Die Anlage von Schottergärten („Geröllgärten“) wurde im Bebauungsplanentwurf in nachfolgender Festsetzung eingeschränkt:

11. 4 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche, mit Ausnahme der zu befestigten Flächen für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze sind mit Pflanzen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Schottergärten sind nur auf 5 % der Grundstücksfläche zulässig.

Für jede Bauparzelle ist ein Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung. Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16/18 cm zu pflanzen. Auf Bauparzelle 6 müssen sogar 4 Bäume gepflanzt werden (Festsetzung Nr.11.2).

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stadt Amberg, 4.1 Jugendamt

Seite 1 von 1 - Stellungnahme vom 17.03.2020

Wie bereits in der Stellungnahme vom 02.08.2019 mitgeteilt, befürwortet das Jugendamt die Sicherung eines Grundstückes im Bebauungsplan Amberg 105 „Raigering Mitte“ für die Sicherung des mittelfristigen Bedarfs an einer weiteren Kindertageseinrichtung.

Zwischenzeitlich teilte das Liegenschaftsamt dem Stadtplanungsamt mit, dass die Pfarrei Aschach-Raigering mittelfristig beabsichtige, die Trägerschaft der Kindertageseinrichtung St. Josef in Raigering aufzugeben. Die einzige Möglichkeit für einen Ersatz bzw. auch Erweiterung bei eventueller Übernahme der bestehenden Einrichtung durch einen anderen Träger ist die zwischen Kindergarten und Brüllbach liegende Fläche von Herrn Sterk (ca. 1480 m² - FlStNr. 61/20), worauf bisher im Vorentwurf des Bebauungsplanes zwei Wohnbauparzellen und vier öffentliche Parkstände vorgesehen sind.

Es wird darum gebeten, diese Fläche als Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertageseinrichtung einzuplanen und in der Folge durch die Stadt zu erwerben. Dies sichert die zukünftige Handlungsfähigkeit der Stadt Amberg im Bereich der Kindertagesbetreuung.

Stadt Amberg, 5.21 Bauordnung

Stellungnahme vom 20.07.2020

Hinsichtlich der nachfolgen baurechtlichen Genehmigungs- und Freistellungsverfahren der Bauvorhaben wurden zu den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes Anregungen und Verbesserungsvorschläge vorgebracht.

Zu Jugendamt:

Die Fläche südlich des bestehenden Kindergartens (FlNr. 61/24) soll mittelfristig für die Erweiterung des bestehenden Kindertagesstätte dienen. Die Fläche wird in der Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans als Gemeinbedarfsfläche Kindergarten dargestellt. Mittlerweile wurde die zukünftige Erweiterungsfläche vom Liegenschaftsamt erworben. Eine bodenrechtliche Sicherung durch den Bebauungsplan mit Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche erübrigt sich damit. Da im Bebauungsplan nur städtebaulich erforderliche Festsetzungen getroffen werden dürfen und um die zukünftige Nutzung der Erweiterungsfläche durch einzuhaltende Festsetzungen im Bebauungsplan nicht unflexibler zu machen, wurde diese aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes herausgenommen. Eine spätere Genehmigung erfolgt dann nach Umsetzung des Bebauungsplans nach dem Planungsrecht des Innenbereiches (§ 34 BauGB).

Zu 5.1 Bauordnung:

Die vorgebrachten Anregungen und Verbesserungsvorschläge wurden im Bebauungsplanentwurf übernommen und eingearbeitet.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung
<u>Stadt Amberg, 5.22 Denkmalpflege, Stadtentwicklung</u> Stellungnahmen vom 16.07.2020 Nach Rücksprache mit BLfD „Vermutungsfläche“ (Art. 7 DSchG). Wird bei der Beteiligung als TöB begutachtet. <u>Bayerisches Landesamt für Denkmalschutz</u> Stellungnahme vom 17.07.2020 (E-Mail) wir haben nur bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2010 u.a. auch zu Raigering Stellung genommen. Sollte jetzt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan oder eine Einzelbaugenehmigung erteilt werden, so müssen wir darauf hinweisen, dass aufgrund der Nähe zum nachstehenden Bodendenkmal die Baufläche als Vermutungsfläche anzusehen ist. Die Bebauung soll unmittelbar südöstlich des Bodendenkmals D-3-6537- 0149- Untertägige Befunde des abgebrochenen Hofmarkschlosses Raigering erfolgen. Es ist zu vermuten, dass sich dort noch Gebäude und Anlagen im Boden befinden, die einst in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Hofmark standen. Wir bitten den Bauherrn darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Vermutung ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren nach Art 7 DschGes. eingeleitet werden muss.	Von der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege wird die Fläche als Vermutungsfläche nach Art. 7 Denkmalschutzgesetz beurteilt. Es wurde bei den Hinweisen (Nr. 1) auf die bodendenkmalpflegerische Erlaubnispflicht und einer Empfehlung zur frühzeitigen Kontaktaufnahme mit der Denkmalschutzbehörde hingewiesen. Der Vorhabenträger hat deshalb ein Erlaubnisverfahren nach Art. 7 Abs. 1 DSchG beantragt. Nach Rücksprache mit der zuständigen Sachbearbeiterin des Landesamtes für Denkmalschutz (Telefonat vom 08.02.2021) könnte folgendes Vorgehen für die Bebauung des Grundstückes anvisiert werden: Im Zuge der Erstellung der Erschließungsstraße wird der Oberboden abgeschoben und begutachtet. Sollten sich auf dieser Fläche keine Anhaltspunkte für Bodendenkmäler finden, könnte eine Freigabe der gesamten Baufläche in Aussicht gestellt werden. Das genaue Vorgehen wird von der Unteren Denkmalschutzbehörde durch Bescheid festgelegt. Ergänzung am 27.07.2021: Mit Bescheid vom 18.03.2021 wurde der Firma Wohnwert Raigering Projekt GmbH die denkmalrechtliche Erlaubnis für die Durchführung einer Sondierung im Wohngebiet Raigering, FlNr. 61 der Gemarkung Amberg erteilt. Die denkmalrechtliche Erlaubnis wurde mit Auflagen verbunden

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stadt Amberg, 5.4 Tiefbauamt

Seite 1 von 2- Stellungnahme vom 18.08.2020

- 1.) Das Regenwasser des Baugebiets muss zwangsläufig dem Brüllgraben zugeleitet werden. Dies ist unter anderem aus Platzgründen und auch aufgrund der Besitzverhältnisse nicht am östlichen Ende der Bebauung bei Parzelle 1 durch das Grundstück mit der Flurnummer 61/21 hindurch möglich. Diese Fläche befindet sich in Privatbesitz und liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Deshalb muss ein direkter Ablaufkorridor zum Brüllgraben gesichert werden, der auch bei Regenereignissen über dem 3-jährigen Bemessungsregen eine schadlose Ableitung zum Brüllgraben sicherstellt. Es ist entweder ein 3 Meter breiter Streifen entlang der Grenze zwischen den Parzellen 1 und 3 als Ablaufgraben zum Bach vorzusehen oder zumindest ein Leitungskorridor zu sichern und von Bebauung freizuhalten. Das ist im Bebauungsplan möglich und geboten.
- 2.) Da es zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Brüllgraben keine andere Alternative gibt, ist das vom WWA geforderte Wasserrechtsverfahren noch vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.
- 3.) Die neue Erschließungsstraße wird nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz als Eigentümerweg gewidmet. Ein Eigentümerweg muss verbindlich allen Anforderungen an eine öffentliche Ortsstraße genügen, insbesondere hinsichtlich Entwässerung, Befestigung, und Beleuchtung. Ansonsten ist keine Widmung möglich.
- 4.) Den Punkt 9.3 der Festsetzungen zum Bebauungsplan empfehlen wir zu streichen. Wozu sind Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig zu festigen, wenn der lehmige Untergrund undurchlässig ist?
- 5.) Was ist die genaue Zweckbestimmung des 3,50m breiten Weges östlich des Wendehammers bis zum Ende des Geltungsbereiches? Ist er für Fußgänger und Radfahrer gedacht, dann sollte es ein Geh- und Radweg sein. Nur dann, wenn er auch mit Kfz befahren werden soll wäre ein Verkehrsberuhigter Bereich korrekt.

Ergänzung am 27.07.2021:

Im Entwurf zum Satzungsbeschluss ergeben sich beim Wendehammer geringfügige Umplanungen, bedingt durch eine geänderte Ableitung des Oberflächen- und Schmutzwassers. Auf die Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung des Tiefbauamtes auf Seite 9 und 10 wird verwiesen. Der Ablaufkorridor für den Überlauf der Straße über dem 3-jährigen Bemessungsregen verläuft nun vom Wendehammer aus nach Nordwesten in den Brüllbach.

Zu 1:

Im neuen Bebauungsplanentwurf ist vorgesehen, den Regen- und Schmutzwasserkanal in Verlängerung des Wendehammers nach Westen über die Parzelle 1 und entlang des Privatgrundstücks FlNr. 61/21 zu führen. Das Regenwasser wird nach dem Baugrundstück Parzelle 1 mit einer vorgeschalteten Sedimentationsanlage in den Brüllbach eingeleitet. Die Sedimentationsanlage mit Einleitungsstelle ist als Fläche für die Abwasserbeseitigung (gelb) festgesetzt und ist der Stadt Amberg später kosten- und lastenfrei zu übergeben. Der Schmutzwasserkanal soll entlang des Privatgrundstücks FlNr. 61/21 geführt werden und mündet dann auf dem städtischen Grundstück FlNr. 1183/19 in den vorhandenen Mischwasserkanal.

Die rechtliche Sicherung der öffentlichen Abwasserkanäle über Flst. 61/21 (Eigentümergemeinschaft) einschließlich aller Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen durch die Stadt Amberg muss über eine grundbuchrechtlicher Sicherung erfolgen. Auch die schadlose Ableitung des Regenwassers der Verkehrsfläche bis zu einer Überflutungshäufigkeit nach DIN EN 752 ist über diesen Korridor baulich erstmalig herzustellen und grundbuchrechtlich zu sichern.

Zu 2:

Die erforderlichen Unterlagen für die Beantragung der gehobene Erlaubnis zur Einleitung in den Brüllbach werden momentan durch das Ingenieurbüro UTA erstellt. Anvisiert wird vom Vorhabenträger eine zeitnahe Antragstellung durch das städtische Tiefbauamt. Sollte sich die fachliche, rechtliche und finanzielle Umsetzung des Wasserrechts verfestigt haben, kann aus Sicht des Stadtplanungsamtes in den absehbaren Wasserrechtsbescheid der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgen.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stadt Amberg, 5.4 Tiefbauamt

Seite 2 von 2- Stellungnahme vom 18.08.2020

- 1.) Das Regenwasser des Baugebiets muss zwangsläufig dem Brüllgraben zugeleitet werden. Dies ist unter anderem aus Platzgründen und auch aufgrund der Besitzverhältnisse nicht am östlichen Ende der Bebauung bei Parzelle 1 durch das Grundstück mit der Flurnummer 61/21 hindurch möglich. Diese Fläche befindet sich in Privatbesitz und liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Deshalb muss ein direkter Ablaufkorridor zum Brüllgraben gesichert werden, der auch bei Regenereignissen über dem 3-jährigen Bemessungsregen eine schadlose Ableitung zum Brüllgraben sicherstellt. Es ist entweder ein 3 Meter breiter Streifen entlang der Grenze zwischen den Parzellen 1 und 3 als Ablaufgraben zum Bach vorzusehen oder zumindest ein Leitungskorridor zu sichern und von Bebauung freizuhalten. Das ist im Bebauungsplan möglich und geboten.
- 2.) Da es zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Brüllgraben keine andere Alternative gibt, ist das vom WWA geforderte Wasserrechtsverfahren noch vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.
- 3.) Die neue Erschließungsstraße wird nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz als Eigentümerweg gewidmet. Ein Eigentümerweg muss verbindlich allen Anforderungen an eine öffentliche Ortsstraße genügen, insbesondere hinsichtlich Entwässerung, Befestigung, und Beleuchtung. Ansonsten ist keine Widmung möglich.
- 4.) Den Punkt 9.3 der Festsetzungen zum Bebauungsplan empfehlen wir zu streichen. Wozu sind Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig zu festigen, wenn der lehmige Untergrund undurchlässig ist?
- 5.) Was ist die genaue Zweckbestimmung des 3,50m breiten Weges östlich des Wendehammers bis zum Ende des Geltungsbereiches? Ist er für Fußgänger und Radfahrer gedacht, dann sollte es ein Geh- und Radweg sein. Nur dann, wenn er auch mit Kfz befahren werden soll wäre ein Verkehrsberuhigter Bereich korrekt.

Zu3:

Für die Erstellung der Erschließungsstraße (Verkehrsberuhigter Bereich, spätere Widmung als öffentlicher Eigentümerweg) wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB (Erschließungsvertrag) abgeschlossen. Grundlage des Vertrages sind der Bebauungsplanentwurf und die durch das Ingenieurbüro UTA erarbeiteten Erschließungspläne für den Straßen- und Kanalbau. Die Ausbaupläne werden vom Tiefbauamt geprüft. Erst nach Abschluss des Erschließungsvertrages kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgen.

Erst dann ist die Umsetzung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen, so wie sie im Vertrag festgeschrieben sind, auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes und der geprüften Ausbaupläne (Anlagen zum Erschließungsvertrag) rechtlich gesichert.

Zu 4:

Im Bodengutachten des Büro Messerer wurde für den Boden bestenfalls eine eingeschränkte Versickerungseignung festgestellt. An der Festsetzung, Stellplatzflächen und Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen bzw. bei fugenlos verlegtem Pflaster ist ein Nachweis zur Durchlässigkeit zu erbringen (Nr. 9.6) wird weiterhin festgehalten. Durch die Fugen bzw. Porenräume der Beläge wird eine gewisse Wasseraufnahme und damit Verzögerung des Regenwasserabflusses bewirkt. Dies hat bei Starkregenereignissen eine regulierende Wirkung. Die Wasserversickerungsfähigkeit des Untergrundes ist auf Grund der als Sperrschicht wirkenden, verdichteten Tragschichten bei Stellplätzen und Zufahrten auch nur eingeschränkt wirksam.

Anzumerken ist auch, dass neben der wasserwirtschaftlichen Bedeutung für den Bauherren verminderte Niederschlagswassergebühren nach der städtischen Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerung anfallen. Die Gebühr bemisst sich nach den überbauten und den befestigten Flächen des Grundstücks, wobei die befestigten Flächen je nach Versiegelungsgrad mit einem Abflussbeiwert multipliziert werden. Bei überwiegend versiegelte Fläche mit Pflaster- und Plattenbelägen mit einer Fugenbreite vom 0,5 cm bis zu 2,5 cm beträgt der Abflussbeiwert nur noch 0,5.

Zu 5:

Der geänderte Entwurf sieht den 3,5 m breiten Weg am westlichen Ende der Wendehammers nicht mehr vor.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stadt Amberg, 5.5 Bauverwaltung

Stellungnahme vom 16.07.2020

Erschließungsfragen sind im angedachten Erschließungsvertrag zu klären.

Stadtwerke Amberg

Stellungnahme vom 21.07.2020

Strom:

Die Stromversorgung erfolgt über Kabelverteiler. Es sind zwei Kabelverteiler für den Bereich der Stichstraße vorgesehen. Ein Gehweg für die Kabelverteiler sollte eingeplant werden.

Gas:

Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich.

Wasser:

Eine Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser ist möglich.

Fernwärme:

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Erschließung mit Fernwärme nicht möglich.

Zu 5.5 Bauverwaltung:

Ein städtebaulicher Vertrag (Erschließungsvertrag) muss abgeschlossen werden. Diesbezüglich wird auf die Abwägungsvorschläge zur Stellungnahme des Tiefbauamtes verwiesen (Punkt 3, Seite 12 und 13)

Ergänzung am 27.07.2021:

Mittlerweile wurde der Erschließungsvertrag weiter abgestimmt und komplettiert. Es ist vorgesehen, ihn im Ferienausschuss am 19.08.2021 von Seiten der Stadt beschließen zu lassen. Nach Abschluss des Erschließungsvertrages kann der Satzungsbeschluss erfolgen.

Zu Stadtwerke—Strom:

Die Anlage eines verkehrsberuhigten Bereiches (Spielstraße) lässt keinen separaten Gehweg zu. Deshalb kann kein Gehweg eingeplant werden.

Die Information über die Kabelverteiler wurde dem Tiefbauingenieurbüro UTA zur Beachtung bei der Straßenplanung weitergeleitet.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Wasserwirtschaftsamt Weiden

Seite 1 von 2- Stellungnahmen vom 19.08.2020

mit Schreiben vom 18.09.2019 haben wir uns im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bereits zum Vorhaben geäußert. Diese Stellungnahme bleibt weiterhin gültig.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht ist nachfolgende Ergänzung veranlasst:

Das aufgeführte Baugrundgutachten der Fa. Messerer vom 21.12.2019 liegt uns nicht vor. Inwieweit dieses der mit Schreiben vom 18.09.2019 geforderten Abklärung durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG entspricht, kann daher nicht beurteilt werden. Das angeführte Gutachten ist dem WWA Weiden vorzulegen, um eine abschließende Bewertung zu ermöglichen.

Ergänzende Stellungnahme vom 09.10.2020 (E-Mail)

Sehr geehrter Herr Babl,
wir haben das nachgereichte Baugrundgutachten der Fa. Messerer vom 21.12.2019 fachlich hinsichtlich des Vorliegens einer möglichen Altlastensituation geprüft und kommen zu folgender Einschätzung:

Die Werte für die Schadstoffbelastungen sind z.T. nur geringfügig erhöht und im Wesentlichen unauffällig, sodass keine weitere Veranlassung aus bodenschutzrechtlicher Sicht gegeben ist.

Der Bodenaushub ist jedoch wie auch vom Gutachter so gefordert nach LAGA PN98 zu beproben, zu deklarieren und entsprechend der Ergebnisse zu verwerten. Werden dennoch Auffälligkeiten festgestellt, verbleibt die Mitteilungspflicht nach Art 1 BayBodSchG.

Die abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Weiden zum Bodenschutz wird zur Kenntnis gegeben.

Der Hinweis zum Bodenaushub und zur Meldepflicht nach Art. 1 BayBodSchG wurde in den Hinweisen zum Bebauungsplanentwurf aufgenommen (Nr. 2 Baugrund).

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Wasserwirtschaftsamt Weiden

Seite 2 von 2- Stellungnahmen vom 18.09.2019 (Auszug)

Lage am Gewässer

Das Gebiet liegt beidseitig im Talraum des Brüllbachs, einem linksseitigen Zufluss zum Krumbach. Das Gebiet ist durch den Ausbau des Brüllbaches (Planfeststellung am 12.12.2006) vor Hochwasser vollständig geschützt. Dies gilt nicht nur für einen Abfluss HQ₁₀₀ sondern auch für darüber hinausgehende Extremereignisse. Der zum Gewässer gehörende Umgriff wird hinreichend von Bebauung freigehalten und dient nach ökologischen Verbesserungen tlw. auch der Naherholung.

Bei Starkregenereignissen kann eine Beeinträchtigung der östlich gelegenen Bauparzellen (aus einer Talmulde im Bereich Thannweg) nicht völlig ausgeschlossen werden. Hier sollten, auch zum Schutz bereits bestehender Bebauung, im Einzugsgebiet geeignete Schutzmaßnahmen (dezentrale Rückhaltung; Änderung der Nutzung etc.) vorgesehen werden.

Entwässerung

Mit der geplanten Entwässerung des Baugebietes im Trennsystem besteht grundsätzlich Einverständnis. Wir bitten jedoch, diese im nächsten Verfahrensschritt näher aufzuzeigen. Die Unterlagen für ein durchzuführendes Wasserrechtsverfahren bei Einleitung des Niederschlagswassers in den Brüllbach empfehlen wir, mit uns abzustimmen.

Zusammenfassung

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht halten wir eine Zustimmung grundsätzlich für möglich, wenn die hier angesprochenen Punkte im weiteren Verfahren berücksichtigt bzw. nachgewiesen werden.

Zu Lage am Gewässer:

Vom Wasserwirtschaftsamt Weiden wurde auf die mögliche Gefahr hingewiesen, dass bei Starkregenereignissen die östlich gelegenen Bauparzellen durch Regenwasser aus der Talmulde im Bereich Thannweg beeinträchtigt werden können.

Starkregenereignisse aus dem Thannweg:

Bei einem Starkregenereignis fließt das Hang-, Oberflächenwasser aus dem Gebiet Thannweg über die Hofmarkstraße Richtung Krumbach ab. Die Querneigung der Hofmarkstraße ist talseitig zum Brüllbach geneigt. Im Bereich der Einmündung zur Forstamtsstraße ist eine Pflasterung mit einer Überhöhung von 4-9cm vorhanden. Dies verhindert, dass das Oberflächenwasser aus der Hofmarkstraße in die Forstamtsstraße abfließt. In der Forstamtsstraße selber sind zwei Sinkkasteneinläufe vorhanden. Auf der westlichen Seite ist eine Wasserführung mit Hochbord vorhanden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass oberflächlich abfließendes Regenwasser über die Hofmarkstraße in die Forstamtsstraße fließt.

Im Zuge der Errichtung des Einmündungstrichters der geplanten Erschließungsstraße werden die Fließwege des Oberflächenwassers verändert. Um zu verhindern, dass Oberflächenwasser aus der Forstamtsstraße in die geplante Erschließungsstraße abläuft, soll vor der geplanten Einmündung ein Bergsinkkasten mit einer Rohrleitung zum Brüllbach errichtet werden. Des Weiteren wird im Bereich der Einmündung zum Erschließungsgebiet eine Aufpflasterung/Asphaltierung mit einer Erhöhung von 5-10cm erstellt.

Zu Entwässerung:

Die erforderlichen Unterlagen für die Beantragung der gehobene Erlaubnis zur Einleitung in den Brüllbach werden momentan durch das Ingenieurbüro UTA erstellt. Es erfolgten bereits Vorabstimmungen mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden (WWA). Anvisiert wird vom Vorhabenträger eine zeitnahe Antragstellung durch das städtische Tiefbauamt. Sollte sich die fachliche, rechtliche und finanzielle Umsetzung des Wasserrechts verfestigt haben, kann aus Sicht des Stadtplanungsamtes in den absehbaren Wasserrechtsbescheid der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgen.

Ergänzung am 27.07.2021

Von der Wasserrechtsbehörde wurde am 26.07.2021 mitgeteilt, dass die Auslegung vom 05.07.2021—04.08.2021 läuft und bis zum 18.08.2021 Einwendungen vorgebracht werden können. Bis zum 26.07. erfolgten keine Einwendungen und es ist unwahrscheinlich, dass im restlichen Zeitraum noch welche vorgebracht werden. Im Anschluss werden die Antragsunterlagen dem WWA zur fachlichen Beurteilung weitergeleitet. Mit dem Wasserrechtsbescheid kann bis Ende September gerechnet werden.

Stellungnahmen mit Anregungen oder Einwänden:

- Stadt Amberg Referat 5 - Tiefbauamt
- Stadt Amberg Amt 3.2- Abfallentsorgung
- Stadt Amberg Amt 3.2- Untere Immissionsschutzbehörde
- Stadt Amberg Amt 3.2- Wasserwirtschaft
- Wasserwirtschaftsamt
- Stadt Amberg Referat 2 - Finanzen, Wirtschaft und Europaangelegenheiten
- Polizeiinspektion Amberg
- Stadtwerke Amberg Versorgung GmbH

- Bürger (Investor)

Stellungnahmen ohne Einwände oder keine Stellungnahme abgegeben:

- Regierung der Oberpfalz - Höhere Landesplanungsbehörde
- Stadt Amberg Amt 5.5
- Stadt Amberg Referat 3
- Stadt Amberg Referat 4
- Stadt Amberg Referat 6
- Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach
- Stadtheimatspflegerin Beate Wolters

Anregungen im Rahmen der
frühzeitigen Beteiligung

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stadt Amberg Referat 5 - Tiefbauamt

Seite 1 von 2 - Stellungnahme vom 28.08.2019

wir sehen zu der Beschlussvorlage erheblichen Änderungsbedarf, insbesondere was den Status der Erschließungsstraßen und -kanäle betrifft. Wir raten dringend davon ab, eine solche Erschließung von 11 Parzellen per Privatstraße zu verwirklichen oder eine private Sammelkanalisation zu errichten

1. Auf Privatstraßen gilt weder eine Winterdienstsatzung, noch muss gereinigt werden. Nach den jahrzehntelangen Erfahrungen des Tiefbauamtes wird sich jedermann, der auf so einer Straße ein Problem hat (Unfall, Stürze, Winterdienst, Reinigung, Beleuchtung, etc.) anstatt an die privaten Inhaber an das städtische Tiefbauamt wenden.
2. Auf Privatstraßen können die Eigentümer frei darüber bestimmen, wer auf dieser Straße begehen oder befahren darf. Man will sicher in Amberg nicht haben, dass über manche Straßen nur ein erlesener Kreis gehen oder fahren darf?
3. Auf einer Privatstraße gelten die städtischen Ausbaustandards nicht. Diese Standards wurden vom Tiefbauamt mit Blick auf Funktionalität, Sicherheit und Nachhaltigkeit definiert. Dass man „billiger“ bauen könnte, wird nicht in Abrede gestellt. Nur würde das dann Abstriche bedeuten und ob das auch sinnvoll und nachhaltig wäre, sei dahingestellt. Dass sich eine Erschließungsanlage ohne Ausschreibung kostengünstiger herstellen ließe, ist im Übrigen eine spekulative Vermutung und so nicht beweisbar.
4. Der 3,00m breite, private Verbindungsweg zwischen den Parzellen 4 und 5 endet am Brüllbach. Es gibt dort keine weitere Verbindung in Richtung Kirchenweg. Es stellt sich die Frage weshalb die Stadt Amberg mit Steuermitteln einen Steg für eine private Straße bauen sollte. Die privaten Eigentümer der geplanten Bebauung wären die einzigen, die diese Verbindung brauchen könnten. Etwas überspitzt formuliert, können sich ja dann auch einen privaten Steg bauen – vielleicht günstig, ohne Ausschreibung und nicht nach öffentlichen Standards ein paar Bretter über den Graben legen. Alle anderen Raigeringer Bürger benötigen dort keinen Steg, der nur hohe Bau- und Folgekosten verursacht. Worin bestünde das öffentliche Interesse?
5. Private Kanäle: Die Abwasserentsorgung ist nach dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) eine Pflichtaufgabe der Kommunen in ihrem eigenen Wirkungskreis. Sie ist eine hoheitliche Aufgabe der Stadt Amberg und nicht die Sache irgendwelcher privaten Eigentümergemeinschaften. Kaum jemand kann Entwässerungsanlagen fachgerechter unterhalten, als ein öffentlicher Entsorgungsträger. Daher wehren wir uns vehement dagegen, dass irgendwelche Dritten, die es vielleicht oder auch nicht können und kaum über die entsprechende Logistik verfügen dürften im Stadtgebiet straßenzugweise private

Die Anregung des Tiefbauamtes zugunsten eines öffentlich gewidmeten Eigentümerweges und zur Herstellung der Kanäle mit Übergabe an die Stadt Amberg können berücksichtigt werden. Die neue Verkehrsplanung wurde mit dem Tiefbauamt abgestimmt.

Anregungen im Rahmen der
frühzeitigen Beteiligung

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stadt Amberg Referat 5 - Tiefbauamt

Seite 2 von 2 - Stellungnahme vom 28.08.2019

Kanalnetze betreiben sollen. Auch hier ist es so, dass die auftretenden Probleme stets beim Tiefbauamt auflaufen würden.

Deshalb empfehlen wir folgende Vorgehensweise:

Anstatt der Privatstraße baut der Investor einen öffentlich gewidmeten Eigentümerweg. Der Unterschied zur Privatstraße besteht darin, dass dieser Weg nach städtischen Standards gebaut wird, dass ihn aufgrund der öffentlichen Widmung jedermann benutzen darf und dass die städtischen Satzungen gelten. Das Straßengrundstück bleibt in privatem Eigentum und die Eigentümergemeinschaft trägt den Bau- und Unterhaltsaufwand. Im Gegenzug wird aus einem ehemaligen Sportplatz wertvolles Bauland.

Der Kanal ist dabei nach den üblichen Regeln herstellen und an die Stadt zu übergeben.

Sonstiges:

- Der Zufahrtsweg zu Parzelle 1 wurde im Zuge des geförderten Hochwasserschutzprojektes als Pflweg für den Brüllgraben errichtet. Der Weg stellt eine gute fußläufige Verbindung längs des Brüllgrabens dar und sollte keinesfalls veräußert werden. Somit kommt auch hier kein Privatweg infrage. Man könnte dem Anlieger jedoch gestatten, die Zufahrt bis zur Parzelle 1 mit Asphalt oder Pflaster zu befestigen.
- Die 4 Parkplätze bei Parzelle 2 sind als Provisorien bereits jetzt vorhanden und werden vom Kindergartenpersonal benützt. Diese Stellplätze nützen den Parzellen 3 bis 13 nichts.
- Am westlichen Ende der Stichstraße ist eine Entlastungsmulde / Bodenvertiefung zum Brüllgraben vorzusehen und von Bebauung freizuhalten, da ansonsten bei Starkregen oberhalb des 2-jährigen Kanalbemessungsregens die Parzelle 3 ungeordnet überflutet würde. Vorzugsweise könnte der Graben entlang der Grenze zwischen den Parzellen 3 und 4 verlaufen. Alternativ wäre hier anstatt eines Grabens auch eine überdimensionierte Entlastungsverrohrung denkbar.

Wegen einer Nutzungsänderung im nördlichen Bereich von Wohnbebauung hin zur Gemeinbedarfsfläche Kindergarten ist keine Nutzung bzw. Ertüchtigung des Pflweges am Brüllbach mehr erforderlich.

Da es keinen größeren Bedarf für einen Verbindungsweg zur Immens-tetter Straße südlich des Kirchengrundstücks gibt, wird er aus dem Bebauungsplanentwurf entfernt. Eine Brücke über den Brüllbach wäre sehr aufwändig.

Ein Entlastungsgraben zugunsten von Parzelle 1 (vormals Parzelle 3) kann nur bei der konkreten Entwässerung in Verbindung mit dem Wasserrechtsverfahren eingeplant werden, nicht im Bebauungsplan.

Ergänzung am 27.07.2021

Die Ableitung des Schmutz- bzw. Oberflächenwassers soll nun vom Wendehammer aus nach Nordwesten geführt werden. Im Bereich der Kanaltrasse ist an die Nordwestkannte des Wendehammers ein Stellplatz mit Straßenbegleitgrün festgesetzt. Die Ausbildung des dieser Fläche hat so zu erfolgen, dass sie als Notentwässerung der Straßen zum Brüllbach dient.

Anregungen im Rahmen der
frühzeitigen Beteiligung

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stadt Amberg Amt 3.2 - Abfallentsorgung

Seite 1 von 1 - Stellungnahme vom 23.09.2019

Zum o. e. Vorhaben wird wie folgt Stellung genommen:

a) **Immissionsschutz / Bodenschutz** (Amt 3.26)
o. E. / siehe Anmerkung / siehe Anlage

b) **Abfallentsorgung** (Amt 3.27)
o. E. / siehe Anmerkung / siehe Anlage
Grundstück Nr. 1 und 3 werden von der Müllabfuhr nicht direkt angefahren, sondern müssen ihre Tonne an die nächste anfahrbare Stelle bringen. Interessenten sollten auf den Umstand aufmerksam gemacht werden. Da Tonnen zur Abfuhr nicht auf öffentlicher Verkehrsfläche abgestellt werden sollten, wird die Kennzeichnung einer Bereitstellungsfläche im Wendeplatz angeraten, an der die Tonnen der Anlieger Nr. 3, 4, 5, 9 und 10 bereitgestellt werden. Das Parken am Wendeplatz am Abfuhrtag sollte unterbunden werden.

Bei einer Privatstraße ist es für die Befahrung durch die Müllabfuhr erforderlich, dass die Anlieger eine Haftungsfreistellung erteilen, sonst wird die Privatstraße nicht befahren. Muster Haftungsfreistellung in der Anlage. (abgespeichert als Datei)

c) **Wasserrecht** (Amt 3.28)
o. E. / siehe Anmerkung / siehe Anlage

d) **Naturschutz** (Amt 3.29)
o. E. / siehe Anmerkung / siehe Anlage

Die Fachstelle für Abfallentsorgung verlangt die Erteilung einer Haftungsfreistellung für das Entsorgungsunternehmen bezüglich des Eigentümerwegs. Das entsprechende Formular wird dem Investor zur Ausfertigung zugeleitet.

Ergänzung am 27.07.2021:

Die Erschließungsstraße soll als öffentlicher Eigentümerweg nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz gewidmet werden. Er muss damit allen technischen Anforderungen einer öffentlichen Erschließungsstraße für das Wohngebietes genüge leisten. Nach Rücksprache mit dem Amt 3.27 Abfallentsorgung am 23.07.2001 ist somit eine Haftungsfreistellung zu Gunsten der Entsorger nicht mehr notwendig. Diese wäre nur bei einer Privatstraße ohne öffentliche Widmung zur Absicherung der Versorgungsunternehmen im Schadensfall erforderlich.

Anregungen im Rahmen der
frühzeitigen Beteiligung

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stadt Amberg Amt 3.2- Untere Immissionsschutzbehörde

Seite 1 von 1 - Stellungnahme vom 16.09.2019

Die vorliegende Planung nimmt im Wesentlichen die im Jahre 2011 angestrebte Bebauung des ehem. Sportplatzareals in Raigering-Mitte wieder auf.

Bereits im damaligen Entwurfsstadium wurde auf den Schalleintrag durch den Fahrverkehr der Immenstätter Straße insbesondere auf die westlich angeordnete Wohnbebauung hingewiesen.

Die in der Beschlussvorlage 005/0136/2019 vom 26.06.2019 genannte Absicht der Stadtplanung für die aktuell beabsichtigte Wohnhausbebauung ein Verkehrslärmgutachten daher zu beauftragen wird unterstützt.

Die bisher vorgenommenen Erkundungen auf Altlastvorkommen (Gutachten Gibs vom 15.07.2019) beschränkten sich auf die Bebauungsfläche östlich der Forstamtsstraße.

Die ebenfalls beabsichtigte Altlastuntersuchung des Untergrunds der Auffüllungsfläche auf dem nun die künftige sensible Nutzung durch Wohnbebauung vorgesehen ist, wird ebenso dringend angeraten.

Die schalltechnische Untersuchung wurde von der Firma Alfred Bartl Akustik/ Bauphysik (Vohenstrauß) mit Abschlussbericht vom 26.11.2019 durchgeführt. Auf das Bebauungsplangebiet wirken die Straßenverkehrslärmimmissionen der Immenstätter Straße (AM 30) und der Straße Hofmark (St 2399) ein. Die städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005 werden bei der geplanten Bebauung tags und nachts um bis zu 3 dB überschritten. Es gibt aber im Erdgeschoss immer mindestens eine Fassade, an der die Orientierungswerte tags und nachts eingehalten werden.

Das Baugrundgutachten wurde von der Firma Messerer Büro für angewandte Geologie (Fürth) mit Abschlussbericht vom 21.12.2019 erstellt. Der Untergrund besteht aus künstlichen Auffüllungen (aus Teichverfüllung, Sportanlagenbau und Bachbegradigung), aus natürlichen Bach- und Talablagerungen sowie aus Verwitterungsböden und Weichgestein der Keuper-Schicht „Feuerletten“. Aufgrund der Lage in einer Talaue in Verbindung mit wasserstauenden Böden wurde z.T. hochstehendes Grundwasser sowie z.T. stark wasserhaltige Böden vorgefunden. Die Schadstoffbelastungen des Bodenaushubs müssen untersucht werden. Für die Gründung der Straße, des Kanals und der Wohnhäuser sind erhebliche zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

Die Fachstelle für Immissions- und Bodenschutz hat die jeweiligen Gutachten für plausibel erklärt und eine Aufnahme der Festsetzungsvorschläge in den Bebauungsplan empfohlen.

Anregungen im Rahmen der
frühzeitigen Beteiligung

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stadt Amberg Amt 3.2- Wasserwirtschaft

Seite 1 von 1 - Stellungnahme vom 13.09.2019

Laut der Beschlussvorlage 005/0136/2019 vom 26.06.2019 soll mit dem Eigentümer/ Investor auf dessen Antrag hin ein Erschließungsvertrag u.a. auch über die Anschlüsse der privaten Kanäle an das öffentliche Netz bzw. das Gewässer Brüllbach mit Wasserrechtsverfahren abgeschlossen werden.

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplan Amberg 105 „Raigering Mitte II“ mit 98. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplans sind die

- Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB; menschenwürdige Umwelt zu sichern, natürliche Lebensgrundlagen schützen sowie Klimaschutz und die Klimaanpassung)
- Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB; sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß) und die
- Grundsätze der Abwasserbeseitigung gemäß §55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG zu beachten. Nach §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Dazu wird empfohlen, ein ökologisch orientiertes Gesamt-Entwässerungskonzept für den Bebauungsplanbereich zu erstellen. Der Oberflächenwasserabfluss von Dächern und befestigten Flächen sollte dabei soweit wie möglich nicht abgeleitet, sondern über Niederschlagswasserrückhaltung und Regenwassernutzung möglichst am Anfallort zurückgehalten werden, um den Verdunstungsanteil auf den Flächen zu erhöhen und umso zu einem angenehmen Ortsteilklima beitragen zu können.

Festsetzungen zu

- Versickerungs- und Verdunstungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser
 - wasserdurchlässige Bodenbeläge
 - dezentralen Rückhaltung (raue Oberflächenbeläge, Mulden im Gelände)
 - Dach- und Fassadenbegrünung (Dachbegrünung mit integrierten Retensionskörpern)
 - beschichtete Metalleindeckungen bzw. Kombinationen von Blechdach und Dachbegrünung
 - Regenwassernutzung – Einbau von dezentralen Retentionszisternen
- sind im Bebauungsplan aufzunehmen.

Erst nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten der Verdunstung und Versickerung, ist im Sinne eines naturnahen Umgangs mit Regenwasser das Überwasser erst dem Brüllbach zuzuleiten. Anstatt Niederschlag schnellstmöglich vom Grundstück abzuleiten, ist das Regenwasser dezentral auf dem Grundstück zu bewirtschaften.

Zur Ableitung von Oberflächenwasser mit Anschluss privater Kanäle an das Gewässer Brüllbach wäre ein wasserrechtliches Verfahren zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG i.V.m. Art 15 BayWG durchzuführen. Dazu sind geeignete Planunterlagen nach WPBV (VO über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren) in 4-facher Ausfertigung beim Amt für Ordnung und Umwelt der Stadt Amberg einzureichen.

Die Entwässerungsplanung ist vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden abzustimmen.

Die Fachstelle für Wasserrecht möchte eine möglichst umfangreiche Versickerung und Nutzung von Regenwasser erreichen, was bei dem hohen Grundwasserstand nicht praktikabel ist.
Zur Erhöhung der Verdunstungsrate sollen für die Garagen begrünte Flachdächer festgesetzt werden.
Für die Ableitung des Regenwassers über einen Kanal in den Brüllbach ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich, welches der Investor beauftragen muss.

Ergänzung am 27.07.2021:

Wasserdurchlässige Bodenbeläge wurden bei Stellplatzflächen und Zufahrten festgesetzt (Nr. 9.7). Auch sind Garagen- und Carportdächer extensiv zu begrünen (Nr. 6.2).

Für die anderen Festsetzungsforderungen werden nur Empfehlungen ausgesprochen.
Metalleindeckungen sind an Hauptgebäuden, Garagen und Carports nicht zulässig.

Begründung:

Dezentrale Rückhaltungen sind wegen der relativ kleine Bauungstücke nur bedingt zu verwirklichen und würden deshalb die Nutzungsabsichten zu sehr einschränken.

Brauchwasserzisternen werden nicht festgesetzt. Die Festsetzung der Regenwasserrückführung zum Auffangen von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung oder im Haushalt (Brauchwasserzisterne) ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB nicht gedeckt (Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser). Auch auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB (Flächen die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung) ist die Festsetzung von Zisternen auf dem Baugrundstücken nicht möglich. Möglich ist die Festsetzung aber als Maßnahme zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. In der Abwägung erfolgt eine Gewichtung der städtebaulichen Gründe zur Festsetzung (Wasserwirtschaft) und den Interessen der Grundstückseigentümer. Dabei ist zu beachten, dass Schäden durch abfließendes Niederschlagswasser nicht zu besorgen sind, weil der Brüllbach ausgebaut wurde und für den Oberflächenwasserabfluss dieses Baugebietes durch wasserrechtliche Auflagen im Einzugsbereich des Krumbaches eine Regenrückhaltung berücksichtigt werden wird (Industriegebiet Nord).

Anregungen im Rahmen der
frühzeitigen Beteiligung

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Wasserwirtschaftsamt Weiden

Seite 1 von 2 - Stellungnahme vom 18.09.2019

Lage am Gewässer

Das Gebiet liegt beidseitig im Talraum des Brüllbachs, einem linksseitigen Zufluss zum Krumbach. Das Gebiet ist durch den Ausbau des Brüllbaches (Planfeststellung am 12.12.2006) vor Hochwasser vollständig geschützt. Dies gilt nicht nur für einen Abfluss HQ₁₀₀ sondern auch für darüber hinausgehende Extremereignisse. Der zum Gewässer gehörende Umgriff wird hinreichend von Bebauung freigehalten und dient nach ökologischen Verbesserungen tlw. auch der Naherholung.

Bei Starkregenereignissen kann eine Beeinträchtigung der östlich gelegenen Bauparzellen (aus einer Talmulde im Bereich Thannweg) nicht völlig ausgeschlossen werden. Hier sollten, auch zum Schutz bereits bestehender Bebauung, im Einzugsgebiet geeignete Schutzmaßnahmen (dezentrale Rückhaltung; Änderung der Nutzung etc.) vorgesehen werden.

Altlasten

Eine Altlastenabklärung ist auf Grund der Vorerkenntnisse durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zwingend durchzuführen. Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die Stadt Amberg zu benachrichtigen (Mittlungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. Auf die abfallrechtliche Relevanz ist hinzuweisen.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser kann durch die Stadtwerke Amberg sichergestellt werden.

Entwässerung

Mit der geplanten Entwässerung des Baugebietes im Trennsystem besteht grundsätzlich Einverständnis. Wir bitten jedoch, diese im nächsten Verfahrensschritt näher aufzuzeigen.

Das Wasserwirtschaftsamt Weiden weist auf das Restrisiko bei Starkregen hin, der Investor will aber nicht auf den Geschosswohnungsbau an der Forstamtsstraße verzichten.

Bei Bodenaushub wird eine Altlastenabklärung notwendig.

Für die Einleitung von Regenwasser in größerem Umfang in den Brüllbach ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich, welches der Investor beauftragen muss.

Ergänzung am 27.07.2021

Starkregenereignisse aus dem Thannweg:

Bei einem Starkregenereignis fließt das Hang-, Oberflächenwasser aus dem Gebiet Thannweg über die Hofmarkstraße Richtung Krumbach ab. Die Querneigung der Hofmarkstraße ist talseitig zum Brüllbach geneigt. Im Bereich der Einmündung zur Forstamtsstraße ist eine Pflasterung mit einer Überhöhung von 4-9cm vorhanden. Dies verhindert, dass das Oberflächenwasser aus der Hofmarkstraße in die Forstamtsstraße abfließt. In der Forstamtsstraße selber sind zwei Sinkkasteneinläufe vorhanden. Auf der westlichen Seite ist eine Wasserführung mit Hochbord vorhanden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass oberflächlich abfließendes Regenwasser über die Hofmarkstraße in die Forstamtsstraße fließt.

Im Zuge der Errichtung des Einmündungstrichters der geplanten Erschließungsstraße werden die Fließwege des Oberflächenwassers verändert. Um zu verhindern, dass Oberflächenwasser aus der Forstamtsstraße in die geplante Erschließungsstraße abläuft, soll vor der geplanten Einmündung ein Bergsinkkasten mit einer Rohrleitung zum Brüllbach errichtet werden. Des Weiteren wird im Bereich der Einmündung zum Erschließungsgebiet eine Aufpflasterung/Asphaltierung mit einer Erhöhung von 5-10cm erstellt.

Anregungen im Rahmen der
frühzeitigen Beteiligung

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Wasserwirtschaftsamt Weiden

Seite 2 von 2 - Stellungnahme vom 18.09.2019

Die Unterlagen für ein durchzuführendes Wasserrechtsverfahren bei Einleitung des Niederschlagswassers in den Brüllbach empfehlen wir, mit uns abzustimmen.

Bodenschutz

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischen zu lagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken

Zusammenfassung

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht halten wir eine Zustimmung grundsätzlich für möglich, wenn die hier angesprochenen Punkte im weiteren Verfahren berücksichtigt bzw. nachgewiesen werden.

Anregungen im Rahmen der
frühzeitigen Beteiligung

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stadt Amberg Referat 2 - Finanzen, Wirtschaft und Europaangelegenheiten

Seite 1 von 1 - Stellungnahme vom 09.09.2019

Aufgrund der in der „Arbeitsgruppe Kita-Betreuung“ bis dato durchgeführten Bedarfsermittlung bzw. der aktuellen Einschätzung des städtischen Jugendamts ist es sinnvoll im BPlan-gebiet eine Fläche für Gemeinbedarf (Kita) vorzusehen.

Der Kindergarten Raigering an der Forstamtsstraße wird langfristig gebraucht. Derzeit befinden sich die Außenspielflächen des Kindergartens provisorisch auf dem Kirchengrundstück St. Josef, wo es aber keine Dauerperspektive gibt.

Deshalb ist es zur langfristigen Sicherung des Kindergartenstandorts sinnvoll, die Planung des nördlichen Bereichs zugunsten einer Gemeinbedarfsfläche Kindergarten (Außenspielfläche und Stellplätze) abzuändern.

Ergänzung am 27.07.2021

Die Fläche südlich des bestehenden Kindergartens (FlNr. 61/24) soll mittelfristig für die Erweiterung des bestehenden Kindertagesstätte dienen. Die Fläche wird in der Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans als Gemeinbedarfsfläche Kindergarten dargestellt. Mittlerweile wurde die zukünftige Erweiterungsfläche vom Liegenschaftsamt erworben. Eine bodenrechtliche Sicherung durch den Bebauungsplan mit Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche erübrigt sich damit. Da im Bebauungsplan nur städtebaulich erforderliche Festsetzungen getroffen werden dürfen und um die zukünftige Nutzung der Erweiterungsfläche durch einzuhaltende Festsetzungen im Bebauungsplan nicht unflexibler zu machen, wurde diese aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes herausgenommen. Eine spätere Genehmigung erfolgt dann nach Umsetzung des Bebauungsplans nach dem Planungsrecht des Innenbereiches (§ 34 BauGB).

Anregungen im Rahmen der
frühzeitigen Beteiligung

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Polizeiinspektion Amberg

Seite 1 von 1 - Stellungnahme vom 24.09.2019

Die Zufahrt von der Forstamtsstraße in die Stichstraße
sollte über einen „abgesenkten Bordstein“ (§ 10 StVO)
erfolgen.

Grundsätzlich sollen Verkehrsberuhigte Bereiche, wie auch einer beim
Bebauungsplan „Raigering Mitte“ vorgesehen ist, mit einem Niederbord
(oder ersatzweise einem Kopfsteinpflaster) auch fühlbar vom verkehrs-
rechtlich übergeordneten Straßenbereich abgeteilt sein.

Anregungen im Rahmen der
frühzeitigen Beteiligung

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stadtwerke Amberg Versorgungs GmbH

Seite 1 von 1 - Stellungnahme vom 20.09.2019

Strom:

Die Stromversorgung erfolgt über Kabelverteiler. Es sind zwei Kabelverteiler für den Bereich der Stichstraße vorgesehen. Ein Gehweg für die Kabelverteiler sollte eingeplant werden.

Gas:

Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich. (Raigering $\Rightarrow$ Mitteldrucknetz)

Wasser:

Eine Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser ist möglich.

Fernwärme:

./.

Die Stichstraße soll als Verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden, deshalb wird es keine Gehwege geben. Die Kabelverteiler können auch auf andere Weise im Zuge der detaillierten Straßenplanung vor der Beschädigung durch Kraftfahrzeuge geschützt werden.

Anregungen im Rahmen der
frühzeitigen Beteiligung

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Bürger (Eigentümer und Investor)

Seite 1 von 1 - Stellungnahme vom 31.12.2019

Antrag auf Änderung des Referatsentwurf für die Bebauung der Fl.Nr.61 Gemarkung Raigering



Dieser Antrag wurde am 31.12.2019 weit außerhalb der Frist zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung (26.08. bis 25.09.2019) eingereicht. Nachdem es sich beim Antragsteller um den Eigentümer und Investor handelt, wird empfohlen, den Antrag analog einzubeziehen.

Grundsätzlich gibt es für Geschosswohnungsbau auch in Raigering eine gewisse Nachfrage, welche schon länger nicht mehr befriedigt werden konnte. Auch städtebaulich ist ein größerer Baukörper am Auftakt des Baugebiets unter Ausnutzung des Höhensprungs zwischen Forstamtsstraße und ehemaligem Sportplatz für Garagen im Untergeschoß vertretbar. Die Firsthöhe soll aber auf 12,0 m begrenzt werden.

Gleichzeitig werden Änderungen der Straßeneinmündung und der Parzellierung in der südlichen Baureihe (abweichend vom Antrag) erforderlich, worüber aber inzwischen mit dem Eigentümer und Investor Einvernehmen erzielt werden konnte.

Ergänzung am 27.07.2021:

Mittlerweile wird das Vorhaben nicht mehr vom Eigentümer selbst, sondern von der Wohnwert Raigering Projekt GmbH entwickelt. Mit der Gesellschaft wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich aller Festsetzungen abgestimmt.