

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

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Amt 3.26 Immissionsschutz / Bodenschutz

Im o. g. Verfahren werden zwei Teilbereiche in Schäftlohe als Ortsabrundung behandelt. An der nordöstlichen Ecke wird als Ergänzung zum neu entstandenen Baugebiet noch eine Parzelle angefügt.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen aufgrund des Abstandes zur 110 kV Hochspannungstrasse keine Bedenken. Auch die Verkehrslärmimmissionen halten sich aufgrund der Verkehrsbelastung der Ortsverbindungsstraße nach Alteglssee in zulässigen Grenzen.

Bei der südöstlichen Abrundung mittels ausgewiesenen MD gibt es durch die bestehende landwirtschaftliche Tierhaltung mit Freilandbetrieb allerdings Einschränkungen.

Um den Belangen des landwirtschaftlichen Betriebes Rechnung zu tragen, erfolgte eine Erhebung zum Bestand und zur zukünftigen Entwicklung.

Derzeit wird ein Tierbestand von 52 GV (Großvieheinheiten) gehalten. Um den Betrieb auch zukünftig erhalten zu können, ist nach Angaben des Landwirts allerdings auch an eine Ausweitung gedacht.

Dies ist durch die bereits bestehende Gebietsausweisung als WA sehr beschränkt. Diese hat auf die Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaft an dieser Stelle bisher wenig bis keine Rücksicht genommen.

Da im nun vorgesehenen MD eine Wohnnutzung entstehen soll, die zudem in einer der vorherrschenden Hauptwindrichtungen liegt, ist auch witterungsbedingt mit zum Teil erheblichen geruchlichen Beeinträchtigungen durch die Freilandhaltung, die offene Güllelagerung und die Silageboxen zu rechnen.

Nach der Bewertung des erforderlichen Mindestabstandes zwischen Stall und der Wohnnutzung nach der Ausarbeitung des Bayer. Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft, Kap. 3.3.1 Abstandsregelung für Rinderhaltung“ ist in jedem Fall eine Bebauung erst östlich des Grundstücks, Schäfersteig 8a, Fl.Nr. 1348/15, möglich. Der Abstand beträgt dann nach den Bewertungskriterien Dorfgebiet, ca. 45 m von der großen Silagelagerung und ca. 60 m vom Laufhof des quasi Offenstalls entfernt. Im Dorfgebiet werden die Mindestabstände wegen der Auswirkungen durch Geruch und Lärm der Landwirtschaft zur Wohnnutzung halbiert, um die Nutztierhaltung nicht existentiell zu gefährden.

Bei der Ortsabrundungssatzung S 6 sind diese Kriterien unbedingt zu berücksichtigen.


Huber

Dorfgebiete dienen nach § 5 BauNVO der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, sowie der Versorgung der Bewohner dienenden Handwerksbetrieben. Dorfgebiete können somit als ländliche Mischgebiete gesehen werden. Es besteht, laut der Baunutzungsverordnung, eine Gleichrangigkeit von landwirtschaftlicher Nutzung und sonstigem Wohnen. Es ist aber auf die Belange der Landwirtschaft sowie deren Entwicklungsmöglichkeit Rücksicht zu nehmen. Infolgedessen ist das Wohnen bezüglich der hinzunehmenden dorftypischen Immissionen im Dorfgebiet eingeschränkt.

Der südöstliche Bereich von Schäftlohe stellt die Schnittstelle des historisch gewachsenen Dorfs mit wenigen noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben und einem Allgemeinen Wohngebiet dar, das in den 50-80-iger Jahren des 20. Jahrhunderts entstanden ist.

Ziel der Ortsabrundung ist es beiden Nutzungen nebeneinander Raum zu schaffen, einem Biolandwirt die nötigen Entfaltungsmöglichkeiten nicht einzuschränken und gleichzeitig einer Familie die Möglichkeit für ein Wohnhaus auf dem Land zu ermöglichen.

Es wird nicht angestrebt die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Handwerksbetrieben in der Ortsabrundungssatzung zuzulassen.

Deshalb wird im Anschluss im neuen Dorfgebiet an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb eine Fläche für landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt. Für die Ausweisung der Größe dieser Fläche für ausschließlich landwirtschaftliche Nutzung sind die Immissionsradien, die sich aus der vorhandenen Nutzung, einem Laufhof bzw. Laufstall von 52 Großvieheinheiten und den Siloboxen ergeben, maßgebend.

Die hinzunehmenden Immissionsradien des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs im Süden von Schäftlohe wurden mit Hilfe des Amtes für Landwirtschaft und der Unteren Immissionsschutzabteilung der Stadt Amberg ermittelt.

In der darüberhinausgehenden Fläche im Osten, die von landwirtschaftlichen Emissionen nicht betroffen ist, wird eine Fläche für Wohnen im Anschluss an das bestehende Wohngebiet festgesetzt. Zwischen der landwirtschaftlichen Fläche die durch die Immissionsradien definiert ist und der Fläche für die zukünftige Wohnnutzung im Dorfgebiet verbleibt noch ein gewisser Puffer für eventuelle Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebs. Mit der Ausweisung von Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung und für das Wohnen wird eine Grundlage für das Bestehen bzw. die Entwicklung der zwei Hauptnutzungen in Schäftlohe geschaffen.

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

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Amt 3.28 Wasserrecht

Ortsabrundungssatzung S 6 „Schäftlohe Süd“

hier: wasserwirtschaftliche Stellungnahme

In Angleichung an den Bebauungsplan Amberg 93 „Schäftlohe/Birkenfeld“ sollten in §3 der Festsetzungen zur Ortsabrundungssatzung S 6 „Schäftlohe Süd“ mindestens folgende Festsetzungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht übernommen werden.

- Garageneinfahrten und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten sind wasserundurchlässig zu befestigen.
- Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und so weit als möglich versickerungsfrei herzustellen.
- Bei Bleicheindeckungen ist zu beachten, dass diese in beschichteter Ausführung erfolgen, da es sonst zu Metallbelastungen im abfließenden Niederschlagswasser kommen kann.

Im Umweltbericht vom 02.04.2008 zum Bebauungsplan Amberg 93 „Schäftlohe/Birkenfeld“ mit 82. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren wurde zudem auf ein sehr hohes Kontaminationsrisikos für das Grundwasser im südlichsten Abschnitt durch einen geringen Grundwasserflurabstand hingewiesen. Mit Bezug darauf ist auf den Schutz des Grundwassers gegen Verschmutzung durch bestimmte Stoffe nach der Grundwasserverordnung insbesondere auch im südlichen Anschluss an das Bauungsgebiet zur Ortsabrundung S6 „Schäftlohe Süd“ zu achten.

Im Auftrag


Fruth

In Angleichung an den Bebauungsplan Amberg 93 „Schäftlohe/Birkenfeld“ wird die Festsetzung, die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken und folgende vorgeschlagenen Festsetzungen von der Wasserrechtsabteilung in die Ortsabrundungssatzung übernommen werden:
Garageneinfahrten, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Grundstückszufahrten sind wasserundurchlässig zu befestigen.
Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und so weit als möglich versickerungsfrei herzustellen.
Bei Bleieindeckungen ist zu beachten, dass diese in beschichteter Ausführung erfolgen, da es sonst zu Metallbelastungen im abfließenden Niederschlagswasser kommen kann.

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

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Amt 3.29 Naturschutz

Aufstellungsverfahren der Ortsabrundungssatzung S 6 „Schäftlohe Süd“

Hier: naturschutzfachliche Stellungnahme

Die Planfläche liegt im Naturpark Hirschwald. Es handelt sich um zwei landwirtschaftlich genutzte Flächen, die beide über das bayrische Kulturlandschaftsprogramm (KULAP) gefördert werden. Die nördliche Fläche hat eine Ertragsmesszahl von > 3000 und ist eine Ackerfläche, die südliche hat eine Ertragsmesszahl von > 3100 und ist eine Mähweide.

Problematisch wird vor allem die Ausweisung der südlichen Fläche zur Ortsabrundung gesehen, denn dort befindet sich im unmittelbaren Anschluss ein Vollerwerbslandwirt. Dieser Demeter Betrieb hat 2009 über die Naturpark- und Landschaftspflegerichtlinie den Erwerb und die Pflanzung von typischen Oberpfälzer Obstbäumen fördern lassen. In einigen Jahren, wenn sie ausreichend Obst tragen, sollen diese bei dem Biodiversitätsprojekt JURADISTL zur Vermarktung von Streuobstsaft dienen. Aufgrund dieser Obstwiese besteht eine schöne Eingrünung von Schäftlohe und in diesem Bereich ist deshalb eine Ortsrandeingrünung mit einer 10 m breiten Hecke nicht notwendig, wie sie im Sachstandsbericht des Beschlussvorschlages vom 03.09.2014 vorgeschlagen wurde.

Durch die intensive Landwirtschaft wurde in den letzten Jahren sehr viel Grünland umgebrochen, was inzwischen zu einem Verbot geführt hat. Trotz einer höheren Ertragsmesszahl wurde die südliche Fläche der Ortsabrundung als Wiese belassen und ist für einen Landwirt mit Rindern von sehr hoher Bedeutung.

Im Beschlussvorschlag steht zwar, dass der bestehende landwirtschaftliche Betrieb nicht in seiner Existenz und seinen Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt werden darf, aber genau dies ist zu befürchten, wenn durch die Abrundung landwirtschaftliche Flächen verloren gehen. Man soll mit Grund und Boden sparsam umgehen, durch diese Ortsabrundung geht sehr wertvolle, landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren, was in keinem Verhältnis zu den paar möglichen Wohneinheiten steht. Für einen Landwirt sind die Hof nahen Flächen am wichtigsten, da er dann keine lange kostspielige Anfahrt hat.


Haas

Die Zielsetzungen des Naturparks Hirschwald werden durch die Ausweisung der Ortsabrundungssatzung nicht beeinträchtigt.

Auf die Einbeziehung der Fläche nördlich der Straße „Am Karlschacht“ wird aufgrund der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange verzichtet. Diese Fläche wird aus dem Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung herausgenommen.

Die von der Unteren Naturschutzbehörde angesprochene Obstbaumanpflanzung ist durch die Ortsabrundungssatzung nicht betroffen, da sie außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung liegt.

Durch die Ausweisung von Flächen für landwirtschaftliche Nutzung und für Wohnen wird im zukünftigen Dorfgebiet beiden vorhandenen Hauptnutzungen Raum für Bestand und Entwicklung geschaffen.

Für die Ausweisung der Größe der Fläche für ausschließlich landwirtschaftliche Nutzung sind die Immissionsradien, die sich aus der vorhandenen Nutzung, einem Laufhof bzw. Laufstall von 52 Großvieheinheiten und den Siloboxen ergeben, maßgebend. In der darüberhinausgehenden Fläche im Osten, die von landwirtschaftlichen Emissionen nicht betroffen ist, wird eine Fläche für Wohnen im Anschluss an das bestehende Wohngebiet festgesetzt. Zwischen der landwirtschaftlichen Fläche die durch die Immissionsradien definiert ist und der Fläche für die zukünftige Wohnnutzung im Dorfgebiet verbleibt noch ein gewisser Puffer für eventuelle Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebs.

Durch die Festsetzung einer Wildhecke aus heimischen und standortgerechten Wildgehölzen, Blütensträuchern und vereinzelt Bäumen:

- 2 St Quercus robur (Stieleiche)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Philadelphus coronarius (Pfeiffeenstrauch)
- Corylus avellana (Hasel)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Syringa vulgaris i. Sorten (Flieder)
- Hibiskus rosa-sinensis (Hibiskus)

in einer Breite von 3 m bis 7 m zur freien Feldflur als Ortsrandeingrünung wird ein zusätzlicher räumlicher Puffer zwischen Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung geschaffen.

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

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Wasserwirtschaftsamt Weiden

[...]

Beide Flächen sind bereits an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Amberg angebunden. Nach den uns vorgelegten Unterlagen stammt das in Schäftlohe bestehende Trennsystem noch aus den Zeiten vor der Eingemeindung. Im Rahmen der in den Jahren 2008/2009 durchgeführten Ausweisung des Baugebietes AM 93 „Schäftlohe/Birkenfeld“ wurde festgelegt, dass die Kanäle überrechnet und nach Erforderlichkeit ausgetauscht werden. Für die Niederschlagswassereinleitung besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis, die bis 31.12.2018 befristet ist. Aufgrund der zwischenzeitlichen Entwicklung im Gesamteinzugsgebiet der Einleitungsstelle reicht der Entwurf vom 29.08.1997 für eine Begutachtung nicht mehr aus. Für die Beurteilung der Niederschlagswassereinleitung ist eine Überrechnung für das Gesamteinzugsgebiet mit den aktuellen Angaben (vorhandene Bebauung, Kanalisation mit hydraulischer Berechnung, Bewertung des Fiederbaches nach Merkblatt DWA-M 153, Regenrückhaltebecken mit Bemessungen und angeschlossene Außengebiete) notwendig und in einer bis spätestens 31.12.2017 vorzulegenden prüffähigen Planung aufzuzeigen. Die Wasserrechtsunterlagen sind bis spätestens 30.09.2017 mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Sofern Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken auch versickert wird, sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung mit den dazu ergangenen Technischen Regeln zu beachten. Nachbargrundstücke dürfen hierbei nicht beeinträchtigt werden. Im östlichen Bereich ist zudem nicht auszuschließen, dass es bei extremen Niederschlagsereignissen oder Schneeschmelze zu Beeinträchtigungen durch abfließendes Hangwasser kommen kann.

Bei Metalldacheindeckungen ist darauf zu achten, dass diese nur in beschichteter Form zur Ausführung kommen.

Im südlichen Bereich scheint es sich um eine aufgefüllte Fläche zu handeln. Informationen über mögliche Altlasten liegen uns jedoch nicht vor.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen, bei Beachtung der obigen Ausführungen, gegen den Erlass der Satzung keine Einwendungen.

Der Anschluss von ein bis zwei Wohngebäude an den westlich des Geltungsbereichs tangierenden Schmutzwasserkanal ist aus der Sicht des Tiefbauamtes der Stadt Amberg möglich.

Der Schmutzwasserhausanschluss kann ungedrosselt an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

Die befestigten Flächen sind laut dem Satzungsentwurf auf das notwendige Maß zu beschränken und so weit als möglich versickerungsfähig herzustellen. Garageneinfahrten, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Nachdem der anzuschließende Bereich außerhalb des Generalentwässerungsplans der Stadt Amberg liegt, darf das Regenwasser laut Tiefbauamt der Stadt Amberg nur gepuffert an das öffentliche Kanalnetz abgegeben werden. Die Einleitung des abzuleitenden Oberflächenwasser ist bis zu einem Versiegelungsgrad von 5 % erlaubt. Die Oberflächenwassermenge, die bei der Mehrversiegelung entsprechend der zulässigen GRZ vom max. 0,35 anfallen kann, muss auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten bzw. versickert werden. Der Nachweis der ausreichenden Regenrückhaltung ist im Rahmen der Baugenehmigung entsprechend dem Merkblatt A 119 des WWA zu führen.

Es wird folgende Festsetzung bzw. Hinweis aufgenommen werden:

Zur Vermeidung von Schwermetallbelastungen dürfen kupfer-, zink- und bleigedekte Dächer nur in beschichteter Form verwendet werden.

Zur Verzögerung des Regenwasserabflusses werden Maßnahmen wie raue Beläge oder Mulden im Gelände und Dachbegrünungen empfohlen.

Nach Aussage der Abteilung technischer Umweltschutz / Immissionsschutz und Bodenschutz der Stadt Amberg liegen keine Informationen über Altlasten im Geltungsbereich des Ortsabrundungssatzungsentwurfs vor.

Auf die Einbeziehung der Fläche nördlich der Straße „Am Karlschacht“ wird aufgrund der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange verzichtet. Diese Fläche wird aus dem Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung herausgenommen.

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

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Referat 2

 Stellungnahme

Für die Ausweisung von Bauland liegt ein Grundsatzbeschluss des Stadtrates vor:
Künftig werden Baugebiete unter folgenden Voraussetzungen ausgewiesen:

1. Die Grundstückseigentümer stimmen dem Verkauf von mindestens 20 v.H. der Bruttobaulandfläche an die Stadt zum einem Preis von 1/3 des Baulandpreises (ohne Erschließungskosten) zu.
2. Gleichzeitig stimmen die Grundstückseigentümer einer Umlegung zu (soweit erforderlich).

Oder:

3. Zahlung von 15 % des Baulandpreises vom Nettobauland an die Stadt Amberg
4. Erwerb der Straßenflächen zu Rohbaulandpreis mit Verrechnung der Erschließungskosten durch die Stadt Amberg
5. oder kostenlose Übereignung im Rahmen eines Erschließungsvertrages

Sollte dieser Stadtratsbeschluss beim Aufstellungsverfahren „Ortsabrundungssatzung S 6“ tangiert sein, ist dies beim weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Hinsichtlich des naturschutzrechtlichen Ausgleichs ist festzustellen, dass das städtische Grundstück FISTNr. 1487/2, Gemarkung Karmensölden eine Größe von 1.495 qm hat. Diese Fläche wurde mit Wirkung vom 05.10.2012 aus dem Fiskalvermögen der Stadt Amberg in das Ökokonto übertragen. Als Wert des Grund und Bodens sind 5,55 €/qm (Kaufpreis 4,50 €/qm + Nebenkosten) zu berücksichtigen.

Die Ausführungen im Text der Beschlussvorlage (FISTNr. 1487/2, Gemarkung Karmensölden = 1.498 qm = richtig: 1.495 qm) stimmen mit dem dazugehörigen Plan (FISTNr. 1487/2, Gemarkung Karmensölden = 865 qm) nicht überein.

Amberg 4.12.2014
Ort, Datum


Unterschrift, Dienstbezeichnung

Auf die Einbeziehung der Fläche nördlich der Straße „Am Karlschacht“ wird aufgrund der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange verzichtet. Diese Fläche wird aus dem Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung herausgenommen.

Die verbleibende Fläche der Ortsabrundungssatzung dient zur Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebs und zur Ausweisung von maximal 1-2 Baugrundstücken. Der Grundsatzbeschluss des Stadtrates der Stadt Amberg vom 2001 ist hier nicht betroffen.

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

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Teilnehmergeinschaft Karmensölden

Stellungnahme Ortsabrundung Schäftlohe Süd

Zu der geplanten Baumaßnahme des Areal nehmen wir wie folgt Stellung.

1. Abrundung Schäfersteig:
Die beabsichtigte Bebauung am Schäfersteig berührt am Rande unsere Rohrleitung R6. Diese Rohrleitung dient der Abführung des Oberflächenwassers vom Südhang des Areals zur B 85 und weiter zum Fiederbach. Als Bedingung unserer Zustimmung verlangen wir, dass vor Baubeginn mit dem Vorstand der Verlauf der Rohrleitung gekennzeichnet wird. Einer Einleitung von Oberflächenwasser aus der zukünftigen Baumaßnahme wird nicht zugestimmt. Des Weiteren darf eine Bebauung oder Bepflanzung im Rohrverlauf wegen der Gefahr Wurzelbewuchs nur mit einer Entfernung von 5m je Seite vorgenommen werden. Dieser Schutzstreifen muss auch für evtl. Instandsetzungsarbeiten zugänglich bleiben bzw. der Zugang zur Rohrleitung darf der Teilnehmergeinschaft nicht verwehrt werden. Ein abzuschließender Gestattungsvertrag dient zur Absicherung.
2. Abrundung am Karlschacht:
Dieser Bauabschnitt wird von einer Drainageleitung durchquert. Bei Bauarbeiten ist eine berührte- offengelegte Drainage sachgemäß umzuleiten und der Vorstand ist zu kontaktieren. Anpflanzungen im Verlauf und Randbereich der Drainage sind zu unterlassen. Einer Einleitung von Oberflächenwasser aus der zukünftigen Baumaßnahme wird nicht zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen



Georg Strobl, Vorsitzender des Vorstandes

Der Verlauf des Oberflächenwasserkanals der Teilnehmergeinschaft Karmensölden wurde in die Planzeichnung des Entwurfs der Ortsabrundungssatzung aufgenommen und der Geltungsbereich entsprechend dem Kanalverlauf und dem notwendigen Schutzstreifen angepasst und verkleinert. Der Schutzstreifen des Oberflächenkanals liegt somit außerhalb der Ortsabrundungssatzung.

Auf die Einbeziehung der Fläche nördlich der Straße „Am Karlschacht“ wird aufgrund der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange verzichtet. Diese Fläche wird aus dem Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung herausgenommen.

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

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

[...]

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

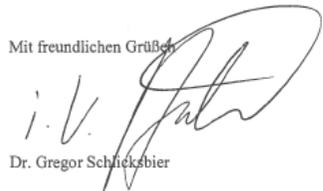
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege von oben genannter Planung nicht berührt.

[...]

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Gregor Schicksbier

Folgender Hinweis wird aufgenommen werden:

Bei Bodenfunden ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art 7 Abs.1 des Denkmalschutzgesetzes erforderlich. Um Verzögerung der Baumaßnahmen durch erforderliche Ausgrabungen zu vermeiden, wird eine frühzeitige Rücksprache mit der Denkmalschutzbehörde empfohlen.

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

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Amt 5.41 Tiefbauamt Seite 1

Ortsabrundung bei „Schäfersteig“

Straßenbau

Das Gebiet kann verkehrsmäßig über den Schäfersteig angeschlossen werden. Da die Eckausrundung im Anschlussbereich fehlt, müssen die Schleppkurven überprüft werden. Eine Anbindung in Richtung „In der Schäftlohe“ wäre sinnvoller. Eventuell muss ein Wendehammer vorgesehen werden, auf dem Müllfahrzeuge wenden können.

Kanalbau

Versiegelungsgrad

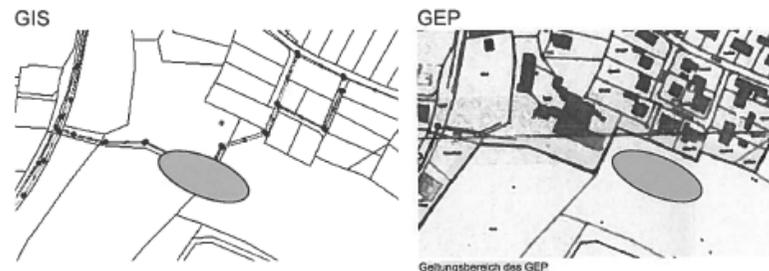
Der Versiegelungsgrad für diese Ortsabrundungsfläche wird mit 0,35 angesetzt.

Weiterführende Kanäle außerhalb des Geltungsbereiches

An das Gebiet grenzt direkt ein Trennsystem an. Die weiterführenden Regen- und Schmutzwasserkanäle entwässern in Richtung „In der Schäftlohe“.

Auslastungsgrad der weiterführenden Kanäle und des RÜBs

Die geplante Fläche liegt außerhalb des Generalentwässerungsplans GEP 14 „Schäftlohe“.



Hochwasserschutz

Eine Gefährdung für bzw. durch das Gebiet besteht nicht.

Der Geltungsbereich südlich der Straße „Schäfersteig“ wird über eine private Straße erschlossen werden. Eine Anbindung der Wohnbauflächen an die Straße „In der Schäftlohe“ ist nicht möglich, da der bestehende landwirtschaftliche Betrieb zerschnitten würde. Die Mülltonnen sind an der Straße „Schäfersteig“ zur Abholung durch die Müllabfuhr zu platzieren. Eine Befahrung der privaten Stichstraße durch das Müllfahrzeug ist nicht vorgesehen.

Es ist davon auszugehen, dass der Anschluss von nur einem bis maximal zwei Wohngebäuden an den westlich des Geltungsbereichs tangierenden Schmutzwasserkanal aufgrund der Ortsabrundungssatzung erfolgen wird und dass dieser Schmutzwasserhausanschluss ungedrosselt an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden kann.

Die befestigten Flächen sind laut dem Satzungsentwurf auf das notwendige Maß zu beschränken und so weit als möglich versickerungsfrei herzustellen. Garageneinfahrten, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Nachdem der anzuschließende Bereich außerhalb des Generalentwässerungsplans der Stadt Amberg liegt, darf das Regenwasser nur gepuffert an das öffentliche Netz abgegeben werden. Das ableitende Oberflächenwasser ist bis zu einem Versiegelungsgrad von 5 % erlaubt. Die Oberflächenwassermenge, die bei der Mehrversiegelung entsprechend der zulässigen GRZ vom max. 0,35 anfallen kann, muss auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten bzw. versickert werden. Der Nachweis der ausreichenden Regenrückhaltung ist im Rahmen der Baugenehmigung entsprechend dem Merkblatt A 119 des WWA zu führen.

Es wird folgende Festsetzung bzw. Hinweis aufgenommen werden:

Zur Vermeidung von Schwermetallbelastungen dürfen kupfer-, zink- und bleigedekte Dächer nur in beschichteter Form verwendet werden.

Zur Verzögerung des Regenwasserabflusses werden Maßnahmen wie raue Beläge oder Mulden im Gelände und Dachbegrünungen empfohlen.

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

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Amt 5.41 Tiefbauamt Seite 2

Auf die Einbeziehung der Fläche nördlich der Straße „Am Karlschacht“ wird aufgrund der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange verzichtet. Diese Fläche wird aus dem Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung herausgenommen.

Ortsabrundung bei „Am Karlschacht“

Straßenbau

Das Gebiet ist verkehrsmäßig über die Straße „Am Karlschacht“ erschlossen.

Kanalbau

Versiegelungsgrad

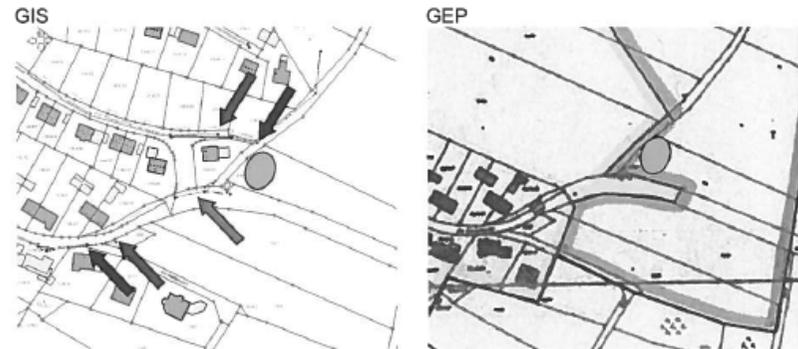
Der Versiegelungsgrad für diese Ortsabrundungsfläche wird mit 0,35 angesetzt.

Weiterführende Kanäle außerhalb des Geltungsbereiches

Das Gebiet ist nicht kanalmäßig erschlossen.
 Ein Anschluss in das neue Baugebiet „Birkenfeld“ ist im freien Gefälle nicht möglich.
 Eine Ableitung in das Trennsystem „Am Karlschacht“ bedarf einer Leitung von ca. 100 m Länge, was sich u.E. für so ein kleines Gebiet nicht rechnet.

Auslastungsgrad der weiterführenden Kanäle und des RÜBs

Die geplante Fläche liegt außerhalb des Generalentwässerungsplans GEP 14 „Schäftlohe“.



Schmutzwasserkanal Regenwasserkanal Ableitung der Straßenentwässerung über eine private Leitung der Teilnahmegemeinschaft Kirmensölden

Geltungsbereich des GEP

Das heißt, dass nicht gewährleistet ist, dass diese zusätzlichen Flächen auf das bestehende Kanalnetz angeschlossen werden können, ohne eine hydraulische Überprüfung durchzuführen. Außerdem wäre im Zuge der Bauleitplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt zu klären, ob hierfür ein neues Wasserrecht benötigt wird.

Hochwasserschutz

Das Gebiet befindet sich an der tiefsten Stelle eines sehr großen Hangeinzugsgebietes. Es besteht eine Gefährdung für das Gebiet, wenn keine Vorkehrungen getroffen werden. Die Situation ist auf den beigefügten Fotos zu sehen.

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

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Amt 5.41 Tiefbauamt Seite 3



Zusammenfassung

Aus unserer Sicht ist es nicht wirtschaftlich, dieses Gebiet zu bebauen. Die Kosten für die lange Kanalanbindung stehen in keinem vernünftigen Verhältnis zum Verkaufswert der wenigen Parzellen. Zudem wären Hangwasserumlaufgräben herzustellen.

Tiefbauamt

Norbert Föger, Dipl.-Ing. (FH)

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

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Regierung der Oberpfalz Seite 1

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der geplanten Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB auf Teilflächen der Flurstücke Nummer 1581, 1595 und 1597 der Gemarkung Karmensölden soll die städtebauliche Ordnung und Entwicklung am südlichen Ortsrand des Stadtteils Schäftlohe gesichert werden. Ziel ist es, den baulichen Ortsrand mit einem harmonischen, durchgehenden Abschluss auszubilden. Durch die Ortsabrundungssatzung werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für 2-4 neue Wohngrundstücke geschaffen.

Aus Sicht der nachhaltigen Siedlungsentwicklung bzw. der Siedlungsstruktur (vgl. LEP 2013 Kap.3) bestehen aufgrund der Geringfügigkeit der Satzungsgebiete keine grundsätzlichen Bedenken.

Der Satzungsgebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „LSG an der B85 neu“ an und liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Amberg-Sulzbacher Sandsteinrücken“. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu (vgl. Regionalplan Region Oberpfalz-Nord B I 2.1). Aufgrund der geplanten landschaftsverändernden Maßnahmen bzw. neuen Landnutzung ist sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind. Der Äußerung der zuständigen Naturschutzbehörde ist deshalb eine besondere Bedeutung beizumessen.

Auf die Einbeziehung der Fläche nördlich der Straße „Am Karlschacht“ wird aufgrund der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange verzichtet. Diese Fläche wird aus dem Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung herausgenommen.

Der Geltungsbereich der Satzung südlich der Straße „Schäfersteig“ umfasst eine Fläche von 5.630 m², davon entfallen 435 m² auf die private Stichstraße, für die verbleibende Fläche werden ca. 2/3 der Fläche (3.377 m²) für eine landwirtschaftliche Nutzung und ca.1/3 der Fläche (1818 m² - 443 m² Wildhecke) für eine Wohnnutzung im zukünftigen Dorfgebiet ausgewiesen werden. Die landwirtschaftliche Nutzung geht übergangslos in Wiesenflächen der angrenzenden Außenbereichsflächen über. Für die Wohnbaufläche ist eine Abschirmung zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen mit einer 3 bis 7 m breiten Wildhecke aus heimischen und standortgerechten Wildgehölzen, Blütensträuchern und vereinzelt Bäumen vorgesehen. Der Geltungsbereich der Satzung wird durch die südlich gelegene, bestehende Baum-Strauchzone und durch die vorgelagerte Neuanpflanzung einer Obstbaumwiese abgeschirmt.

Die GRZ wird auf maximal 0,35 festgesetzt. Die Versiegelung wird auf das notwendige Maß beschränkt werden. Garageneinfahrten, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und so weit als möglich versickerungsfrei herzustellen.

Zur Vermeidung von Schwermetallbelastungen dürfen kupfer-, zink- und bleigedekte Dächer nur in beschichteter Form verwendet werden.

Zur Verzögerung des Regenwasserabflusses werden Maßnahmen wie raue Beläge oder Mulden im Gelände und Dachbegrünungen empfohlen.

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

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Regierung der Oberpfalz Seite 2

Aus städtebaulicher Sicht der Regierung der Oberpfalz (Sachgebiet 34) wird auf Folgendes aufmerksam gemacht:

- **Zu § 2 Innenbereich**
Eine „Berichtigung des Flächennutzungsplanes“ sieht das Baugesetzbuch nur für den Fall „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ vor (im Einzelnen s. hierzu § 13 a Absatz 2 Nr. 2 zweiter Halbsatz BauGB). Davon zu unterscheiden ist der Planungsschritt der Bestandsaufnahme bei einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und umfassenden Änderungen.
Satz 2 der Festsetzung sollte daher gestrichen werden.
- **Zu § 3 Nr. 1 Festsetzungen – Art und Maß der baulichen Nutzung**
Für den am südlichen Ortsrand gelegenen Satzungsbereich Dorfgebiet (MD) ist die Festsetzung nicht eindeutig; das Gebiet ist unmittelbar sowohl von landwirtschaftlichen Gebäuden als auch von Wohngebäuden umgeben. Angestrebt wird jedoch ausschließlich die Zulässigkeit von Wohngebäuden (s. Begründung – Städtebauliche Planung und § 3 Nr. 3 der Festsetzungen).
Eine Änderung der Formulierung wird aus Gründen der Rechtsklarheit empfohlen.
- **Zu § 3 Nr. 11 Festsetzungen – Berücksichtigung von Immissionen**
Über die Satzungs Voraussetzung der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 34 Absatz 5 Nr. 1 BauGB) kommen die Belange nach § 1 Absatz 6 BauGB und das Abwägungsgebot nach § 1 Absatz 7 BauGB in vollem Umfang zur Anwendung. Den Belangen der Landwirtschaft (Bestandsschutz für den angrenzenden „ausgeübten“ Vollerwerbsbetrieb) stehen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gegenüber bzw. entgegen.
Bei der Bewertung des Immissionsschutzkonflikts (Ermittlung der Abwägungsgrundlagen) ist zu berücksichtigen, dass es entscheidend auf die tatsächliche Nutzung (hier: Wohnen bzw. Wohngebiet) am Immissionsort und nicht auf eine festgesetzte oder geplante Art der Nutzung (hier: Dorfgebiet (MD)) ankommt und dass sich daraus die erforderlichen „Mindestabstände“ ergeben. Das städtebauliche Ziel ist – wie oben dargestellt – eine Ergänzung durch Wohngebiete, auf die Problematik geplanter Dorfgebiete muss nicht näher eingegangen werden.
Zu beachten ist weiter, dass die Beteiligten weder für sich noch für ihre Rechtsnachfolger auf ihre geschützten subjektiv-öffentlichen Rechte nicht verzichten können. Die Lösung des Konflikts ist auf der Ebene des Planungsrechts ausschließlich Aufgabe der Stadt Amberg. Wir empfehlen daher eine umfassende Aufbereitung des Sachverhalts und eine nachvollziehbare Dokumentation des Abwägungsvorgangs und des Abwägungsergebnisses (Gebot der planerischen Konfliktbewältigung).

Mit freundlichen Grüßen

Michael Kreißl
Michael Kreißl

§ 2 Satz 2 der Festsetzung wird gestrichen.

Dorfgebiete dienen nach § 5 BauNVO der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, sowie der Versorgung der Bewohner dienenden Handwerksbetrieben. Dorfgebiete können somit als ländliche Mischgebiete gesehen werden. Es besteht eine Gleichrangigkeit von Landwirtschaftlicher Nutzung und sonstigen Wohnen laut der Baunutzungsverordnung, aber auf die Belange der Landwirtschaft sowie deren Entwicklungsmöglichkeit ist Rücksicht zu nehmen. Infolgedessen ist das Wohnen bezüglich der hinzunehmenden dorftypischen Immissionen im Dorfgebiet eingeschränkt.

Der südöstliche Bereich von Schäftlohe stellt die Schnittstelle des historischen Dorfs mit wenigen noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben und einem Allgemeinen Wohngebiet dar, das in den 50-80-iger Jahren des 20 Jahrhunderts entstanden ist. Ziel der Ortsabrundung ist es den beiden Hauptnutzungen nebeneinander Raum zu schaffen, einem Biolandwirt die nötigen Entfaltungsmöglichkeiten nicht einzuschränken und gleichzeitig einer Familie die Möglichkeit für ein Wohnhaus auf dem Land zu ermöglichen. Es wird nicht angestrebt die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Handwerksbetrieben in der Ortsabrundungssatzung zuzulassen.

Deshalb wird im Anschluss an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb eine Fläche für landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt. Für die Ausweisung der Größe der Fläche für ausschließlich landwirtschaftliche Nutzung sind die Immissionsradien, die sich aus der vorhandenen Nutzung, einem Laufhof bzw. Laufstall von 52 Großvieheinheiten und den Siloboxen ergeben, maßgebend.

Die hinzunehmenden Immissionsradien des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs im Süden von Schäftlohe wurden mit Hilfe des Amtes für Landwirtschaft und der Unteren Immissionsschutzabteilung der Stadt Amberg ermittelt.

In der darüberhinausgehenden Fläche, die von landwirtschaftlichen Emissionen nicht betroffen ist, wird eine Fläche für Wohnen im Anschluss an das bestehende Wohngebiet festgesetzt.

Zwischen der landwirtschaftlichen Fläche die durch die Immissionsradien definiert ist und der Fläche für die zukünftige Wohnnutzung im Dorfgebiet verbleibt noch ein gewisser Puffer für eventuelle Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebs.

Mit der Ausweisung von Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung und für das Wohnen wird eine Grundlage für das Bestehen bzw. die Entwicklung der zwei Hauptnutzungen in Schäftlohe geschaffen.

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

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Polizeiinspektion Amberg

Auf die Einbeziehung der Fläche nördlich der Straße „Am Karlschacht“ wird aufgrund der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange verzichtet. Diese Fläche wird aus dem Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung herausgenommen.

Stellungnahme

Die Ortsabrundung im Stadtteil Schäftlohe mit Teilflächen der Flurnummern 1595 und 1597 der Gemarkung Kraumensolden sollen über die Straße „Am Ludwigschacht“ erschlossen werden - nicht direkt durch die Anbindung an die Ortsverbindungsstraße „Am Karlschacht“. Zwei Zufahrten an der Straße „Am Karlschacht“ im kurzen Abstand wirken sich ungünstig auf das Verkehrsgeschehen aus.

18. Dez. 2014

Ort, Datum

Polizeiinspektion Amberg
Kunzebrucker Str. 1a • 92224 Amberg
Postfach 1855 • 92208 Amberg
Tel. 09621/890-0

Hofrichter

Hofrichter

Polizeihauptkommissar
Unterschrift, Dienstbezeichnung