Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 67 „An den Brandäckern“
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Von den beteiligten Fachstellen haben Anregungen oder Einwände vorgebracht:

- Polizeiinspektion Amberg
- Solarenergie Förderverein Amberg
- Stadt Amberg Referat 3 Untere Wasserbehörde

Von den beteiligten Fachstellen haben keine Anregungen oder Einwände vorgebracht:

- Amt für Digitalisierung und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Die Stadtheimatpflegerin
- Freiwillige Feuerwehr Amberg
- PLEdoc GmbH
- Regierung der Oberpfalz
- Stadt Amberg Bauordnung und Denkmalpflege
- Stadt Amberg Bauordnung und Stadtentwicklung
- Stadt Amberg Bauverwaltungsamt
- Stadt Amberg Referat 3 Straßenverkehrsamt
- Stadt Amberg Tiefbauamt
- Stadtwerke Amberg
- Wasserwirtschaftsamt Weiden

Von den beteiligten Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk AG
- Deutsche Post Bauen GmbH
- Regionaler Planungsverband
- Stadt Amberg Referat 2
- Stadt Amberg Referat 4
- Stadt Amberg Grünordnung und Landespflege
- Zweckverband Nahverkehr Amberg

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

- Bürger 1

Anregungen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
Polizeiinspektion Amberg - Stellungnahme vom 12.03.2019 Sehr geehrte Damen und Herren, in der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 5) wurden für den Geschoßwohnungsbau gemäß Stellplatzverordnung der Stadt Amberg 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit gerechnet. Nach m.E. dürfte dies den derzeitigen Ansprüchen nicht gerecht werden. Wegen der geringen Anzahl der privaten Stellflächen in anderen Stadtteilen bzw. Wohnsiedlungen werden die privaten Fahrzeuge zu einem großen Teil auf öffentlichen Verkehrsflächen abgestellt - zu einem nicht unerheblichen Anteil im Bereich von Parkverboten, da ‚legale' Parkflächen zumeist nicht ausreichend vorhanden sind. Auch wenn die Nutzung des ÖPNV oder das Fahrrad als ökologisches Verkehrsmittel politisch gewollt und gefördert wird, findet hier mittelfristig wohl noch kein Umdenken statt. Daher ist auch in naher Zukunft noch mit 2 oder mehr Fahrzeugen pro Haushalt zu rechen. Mit freundlichen Grüßen	Die erneute Beteiligung beschränkt sich auf die in der öffentlichen Bekanntmachung hingewiesenen Änderungen. Ausschließlich Stellungnahmen zu diesen Änderungen sind für diese Abwägung relevant. Die von der Polizeiinspektion Amberg abgegebene Stellungnahme bezieht sich auf ein Thema, welches nicht Teil der erneuten öffentlichen Auslegung ist. Die Anzahl der Stellplätze wurde aufgrund der Stellplatzssatzung der Stadt Amberg berechnet. Diese besagt, dass bei Wohneinheiten unter 90 m^2 der Faktor 1,5 pro Wohneinheit für die Berechnung zu Grunde zu legen ist. Die Geschosswohnungsbauten im vorliegenden Fall sollen Wohneinheiten unter 90 m^2 beinhalten.

© Stadt Amberg, Referat für Stadtentwicklung und Bauen, Stadtentwicklungsamt

Anregungen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
Solarenergie Förderverein Amberg - Stellungnahme vom 11.03.2019 Anlage erneute Stellungnahme „An den Brandäckern“ Termin 15.3.2019 Der Solarenergie-Förderverein begrüßt die geänderte Regelung bei Photovoltaik und Kollektoren durch den Stadtrat in 19.4 der bauplanrechtlichen Vorschriften, da hiermit eine nicht unerhebliche Einschränkung wegfällt. Allerdings bedauert der SFV, dass in 19.4 Solaranlagen lediglich „zulässig“ und nicht „verpflichtend“ sind. Wie bereits dargelegt, hätte die Stadt durchaus die Möglichkeit, eine derartige Verpflichtung bei Neubauten aus Klimaschutzgründen und mit Verweis auf das Klimaschutzkonzept auszusprechen. Ferner ist festzustellen, dass auf Punkt 2 (Heizungsart) unserer Stellungnahme nicht eingegangen wurde: Dieser Punkt wird neu formuliert und entspricht damit dem §9 Abs 1 Nr. 23 lit. A BauGB: **Es sind nur Heizungen mit nicht fossilen Energieträgern zugelassen**. Sollte eine derartige Festsetzung nicht gewollt sein, sollte der Vorschlag zumindest als Empfehlung in Punkt C formuliert werden.	Die erneute Beteiligung beschränkt sich auf die in der öffentlichen Bekanntmachung hingewiesenen Änderungen. Ausschließlich Stellungnahmen zu diesen Änderungen sind für diese Abwägung relevant. Dies betrifft u.a. die Änderung zur Festsetzung der Farbe der Modulränder. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Solarenergie Förderverein Amberg diese Änderung begrüßt. Auf eine Verpflichtung zur Installation einer Photovoltaikanlage sowie ein verpflichtenden Ausschluss von Heizungen mit fossilen Energieträgern wird im vorliegenden Bebauungsplan verzichtet. Den Bauherren soll der Freiraum gelassen werden, selbst zu entscheiden, welche Energieform genutzt werden soll.

© Stadt Amberg, Referat für Stadtentwicklung und Bauen, Stadtentwicklungsamt

Anregungen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
Stadt Amberg Referat 3 Untere Wasserbehörde - Stellungnahme vom 04.03.2019 In einer Besprechung am 23.05.2018 beim Stadtplanungsamt zum Thema Wasserrecht - Festsetzungen und Zuständigkeiten in Bauleitplanverfahren mit Vertretern des Stadtplanungsamtes, des Tiefbauamtes sowie der Unteren Wasserrechtsbehörde der Stadt Amberg wurde festgehalten, dass jeweils bereits vor Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Beauftragung eines Bodengutachtens die jeweiligen Bodenverhältnisse, insbesondere die Versickerungsfähigkeit des Bodens in einem Bebauungsplangebiet zu ermitteln sind. Im Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 67 „An den Brandäckern“ stützt sich die Entscheidung des Stadtplanungsamtes nun auf den Erfahrungswerten des Ingenieurbüros der Tiefbauarbeiten. Die tatsächlichen kf-Werte des Untergrunds wurden nicht ermittelt. Wenn nach Ermittlung von Durchlässigkeitsbeiwerten (kf-Wert) eine Versickerung wegen zu gering durchlässiger Böden im Bebauungsplangebiet nur schwer zu realisieren ist, sollte im Entwässerungskonzept vor der Ableitung der gesammelten Niederschlagswässer über die städtische Regenwasserkanalisation eine Abflussverzögerung mit möglichst hohem Verdunstungsanteil forciert werden. Ziel einer ökologisch orientierten Entwässerungsplanung ist nicht eine möglichst hohe Versickerungsrate sondern dezentraler Niederschlagswasserrückhalt in Rinnen, Mulden, Gräben und Teichen oder begrünten (Retensions-) Dächern, umso mit einer möglichst hohen Verdunstungsrate ein angenehmes Stadtteilklima nach den Erfordernissen des Klimaschutzes zu forcieren. Ein naturnaher Umgang mit Regenwasser leistet auch einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Kanalüberlastungen und verschärften Abflüssen bei zunehmenden Starkregenereignissen, denn um eine Regenwasserbewirtschaftung naturnah zu gestalten, ist nicht nur der entstehende Oberflächenabfluss von Bedeutung, sondern Ziel sollte es sein, eine naturnahe Wasserbilanz zu erreichen, d.h. Niederschlagswasser wieder dem natürlichen, lokalen Wasserkreislauf am Ort des Anfalls zuzuführen. So wären auch Gemeinschaftsflächen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigte Bereiche) bestenfalls mit Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser als Verdunstungsmulden und/oder offene Niederschlagswasserabflussrinnen mit Verdunstungsmöglichkeit zu gestalten. Nach dem Umweltbericht Vorlage 005/0002/2019 Anlage 6 i.d.F. vom 16.01.2019 Seite 5 ist u.a. folgender Grundsatz in die Abwägung mit einzubeziehen. Zum Schutz des Wassers soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann. Berücksichtigung: Durch den naturnahen Umgang mit Regenwasser (Regenrückhaltebecken auf privaten Grundstücken) wird die Funktion des Wassers so wenig wie möglich beeinträchtigt. Im Bebauungsplanentwurf AM 67 „An den Brandäckern“ i.d.F. vom 16.01.2019, Vorlage 005/0009/2019 ist unter C Empfehlungen, Hinweise und Kennzeichnungen in Ziffer 24 Kontaminationsrisiko für das Grundwasser „Wasserhaushaltsgesetz“ ohne „t“ am Schluss zu schreiben. Generell - wäre dieser Hinweis hinfällig, wenn die Durchlässigkeitsbeiwerte (kf-Wert) im Bebauungsplangebiet ermittelt wären? Wären diese Böden, wie im ASBP formuliert, von überragender Bedeutung für die Grundwasserneubildung und besonders zu schützen? In Ziffer 26 Trinkwasserschutzverordnung ist besser „Bei der Installation von Regenwassernutzungsanlagen…..“ zu formulieren.	Die erneute Beteiligung beschränkt sich auf die in der öffentlichen Bekanntmachung hingewiesenen Änderungen. Ausschließlich Stellungnahmen zu diesen Änderungen sind für diese Abwägung relevant. Die vom Referat 3 Wasserrecht abgegebene Stellungnahme bezieht sich auf ein Thema, welches nicht Teil der erneuten öffentlichen Auslegung ist. Das Stadtplanungsamt erachtet es aus unten stehenden Gründen nicht für notwendig, ein Bodengutachten zu erstellen. Das Arten- und Biotopschutzprogramm weist der Fläche (Baugebiet „An den Brandäckern“) folgende Eigenschaften zu: - sehr trockene Böden - hohe Wasserdurchlässigkeit - hoher Stellenwert für die Grundwasserneubildung - hohes Grundwasserkontaminationsrisiko Aufgrund dieser Aussagen wurde Mitte 2018 mit dem Tiefbauamt eine Festsetzung erarbeitet, die vorschreibt, dass Niederschlagswasser auf privater Grundstücksfläche teilweise zu versickern ist. Auf ein Bodengutachten wurde verzichtet, da die Aussagen des ASBP als ausreichend eingestuft wurden. Am 19.11.2018 wurde dem Stadtplanungsamt jedoch vom Ingenieurbüro, welches die Tiefbaumaßnahmen durchführt, mittgeteilt, dass es sich bei dem Boden im Plangebiet um eine Fläche handelt, die **keine** hohe Wasserdurchlässigkeit besitzt. Dies wurde begründet mit den Erfahrungswerten in dieser Region. Diese Aussage widerspricht dem ABSP. Team Grün wies anschließend daraufhin, dass die Detailgenauigkeit und die benutzten Untersuchungsmethoden des ABSP nicht ausreichen, um verbindliche Aussagen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu treffen. Das Stadtplanungsamt entschied daraufhin die Festsetzung, zur Versickerung von Niederschlagswasser auf privater Grundstücksfläche, wieder zu streichen. Diese Entscheidung wurde gemeinsam mit der Unteren Wasserbehörde in einem Gespräch am 27.11.2018 getroffen.

© Stadt Amberg, Referat für Stadtentwicklung und Bauen, Stadtentwicklungsamt

Anregungen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
Stadt Amberg Referat 3 Untere Wasserbehörde - Stellungnahme vom 04.03.2019	Die Hinweise zur Ableitung des Niederschlagswassers werden an das Tiefbauamt weitergegeben. Seite 5 des Umweltberichtes wird redaktionell geändert. Der neue Text lautet „Berücksichtigung: Durch den naturnahen Umgang mit Regenwasser wird die Funktion des Wassers so wenig wie möglich beeinträchtigt.“ Der Tippfehler in Punkt C Ziffer 24 wird redaktionell geändert. Punkt C Ziffer 26 wird nicht geändert.

© Stadt Amberg, Referat für Stadtentwicklung und Bauen, Stadtentwicklungsamt

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der erneuten öffentlichen Auslegung	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
Bürger 1 - Stellungnahme vom 14.03.2019 Sehr geehrte Damen und Herren, In den Unterlagen zu obigen Verfahren habe ich entnommen, dass das Bauverwaltungsamt mit der Stellungnahme vom 02.10.2018 darauf hinweist, dass durch die Maßnahme eine Erschließungsbeitragspflicht für mein Grundstück – Fl.Nr. [redacted] entsteht. Gleichzeitig wird darauf verwiesen, dass die Grundstücke an der Ahnherrnstraße nicht betroffen sind. Dies erscheint mir unter Berücksichtigung der Gleichbehandlung nicht verständlich. Meine Eltern haben 1972 das Grundstück an der [redacted] mit einer Fläche von 1088 m² erworben. Wegen einer vorhandenen Starkstromleitung, westlich des Grundstückes, wurden meinen Eltern 1974 zum Nachkauf einer weiteren Fläche von 478 m² gedrängt. Somit hat das Grundstück Fl.Nr. [redacted] eine Fläche von 1566 m². Setzt man – auch unter Berücksichtigung einer 2/3 Lösung - Erschließungskosten von nur 30 €/m² an, so ergibt sich eine Erschließungskostensumme von ca. 47.000,-- €. Angesichts eines so hohen Betrages hätte ich hier schon erwartet, dass man aktiv am Verfahren beteiligt wird. So ist mir dieser Sachverhalt erst jetzt bekannt geworden. Natürlich hatte ich mich sonst schon frühzeitiger am Verfahren beteiligt. Auch einen angemessenen Erschließungsvorteil für mein voll erschlossenes Grundstück kann ich leider nicht sehen. Da das Haus noch mit monatlichen Zahlungen zur Versorgung eines Elternteils belastet ist, stellen die Erschließungskosten in dieser Größenordnung für mich eine unangemessene Härte dar. Ich bitte um Prüfung, ob es eine Möglichkeit gibt, mich so zu behandeln, wie dies anscheinend auch in der Ahnherrnstraße erfolgt. Vorbehaltlich der Verpflichtungen, die am Haus lasten, könnte ich mir evtl. auch vorstellen, dass ein Teil meines Grundstückes mit überplant wird und einer baulichen Nutzung im Zuge des neuen Bebauungsplans zugeführt wird. Meine Vorstellungen hinsichtlich einer Überplanung meines Grundstücks würde ich Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch erörtern. Ich bitte Sie, mich bei den weiteren Planungen aktiv zu beteiligen, und mich rechtzeitig zu informieren. Für Fragen stehe ich Ihnen gerne, auch im Rahmen eines persönlichen Gesprächs zur Verfügung. In Hoffnung auf eine wohlwollende Behandlung verbleibe ich Mit freundlichen Grüßen	Die erneute Beteiligung beschränkt sich auf die in der öffentlichen Bekanntmachung hingewiesenen Änderungen. Ausschließlich Stellungnahmen zu diesen Änderungen sind für diese Abwägung relevant. Dennoch wird versucht, gemeinsam mit Bürger 1, eine Lösung für den vorliegenden Sachverhalt zu finden. Hierzu wurde ein Termin mit Bürger 1 und der Bauverwaltung vereinbart. In der Abwägung der Stellungnahmen der förmlichen Beteiligung (Fassung vom 16.01.2019) heißt es: „Dem Stadtplanungsamt ist bekannt, dass die Anwohner von Alt-Anliegergrundstücken nun erneut Erschließungsbeitragspflichtig werden. Dies betrifft die Grundstücke 286/8, 286/9 und 286/10. Die Grundstücke an der Ahnherrnstraße sind nicht betroffen, da hier ein Erschließungsvertrag mit der Stadtbau geschlossen wird. Eine erneute Erschließungsbeitragspflicht für die genannten Grundstücke kann nicht umgangen werden, da die Grundstücke 285/3 und 360/12 zwingend für die Erschließung des neuen Baugebietes benötigt werden.“

© Stadt Amberg, Referat für Stadtentwicklung und Bauen, Stadtentwicklungsamt