

ÜB	Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Gailoh Mitte“	Vorlage 005/0005/2025 Anlage 4, Seite 1 In der Fassung vom 22.01.2025 
Stellungnahmen mit Anregungen oder Einwänden:	<u>Öffentlichkeit</u> Bürger 1 <u>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</u>	Stellungnahmen ohne Einwände - Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung - Amt für ländliche Entwicklung Oberpfalz - Bayernwerk Netz GmbH - PLEdoc GmbH
	- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Referat B Q - Handwerkskammer Niederbayern/Oberpfalz - Immobilien Freistaat Bayern - Luftamt Nordbayern - Regierung der Oberpfalz - Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung - Regionaler Planungsverband - Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.26 Immissionsschutz / Bodenschutz - Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.27 Abfallentsorgung - Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.28 Wasserrecht - Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.29 Naturschutz - Stadt Amberg Amt 5.4 Tiefbauamt - Stadtwerke Amberg Versorgungs GmbH - Wasserwirtschaftsamt Weiden	Stellungnahmen - keine Äußerung - Polizeiinspektion Amberg - Stadt Amberg Referat 2 - Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.41 Straßenverkehrsamt - Stadt Amberg Referat 4 - Amt 4.10 Jugendamt - Stadt Amberg Referat 4 - Amt 4.2 Amt für soziale Angelegenheiten - Stadt Amberg Amt 5.22 Denkmalpflege, Förderwesen - Zweckverband zur Abwasserbeseitigung
		Keine Stellungnahmen abgegeben - Bayerischer Bauernverband - Bergamt Bayreuth - Bund Naturschutz in Bayern e.V. - CSG GmbH - Deutsche Telekom Technik GmbH - Stadttheimatspflegerin - Freiwillige Feuerwehr Amberg - Landkreis Amberg-Sulzbach - Stadt Amberg Amt 5.01 Stabstelle Mobilität, Verkehr - Stadt Amberg Amt 5.02 Flächennutzungsplan, überörtliche Planung - Stadt Amberg Amt 5.13 Grünplanung und Landespflege - Stadt Amberg Amt 5.21 Bauordnung, ZIS - Stadt Amberg Amt 5.23 Stadtentwicklung, Smart City - Stadtbau Amberg GmbH - Stadtwerke Amberg Versorgungs GmbH - Zweckverband Nahverkehr Amberg - Sulzbach

TÖB		Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Untere Gassenäcker“		Vorlage 005/0005/2025 Anlage 4, Seite 2 In der Fassung vom 22.01.2025		 AMBERG			
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung — Stellungnahme vom 25.04.2023 Seite 1 von 1									
frühzeitige Beteiligung		Auf die folgenden Aspekte möchte ich Sie aber noch hinweisen: - Für die Ostgrenze von Flurstück 3, Gemarkung Gailoh liegt kein exakter Zahlennachweis vor. Zur Erhöhung der Rechts- und Planungssicherheit empfehle ich die Grenze vorab feststellen und abmarken zu lassen. - Da georeferenzierte Lagebezeichnungen für Wirtschaft, Rettungs- und Zustelldienste sowie die öffentliche Verwaltung von großer Bedeutung sind, ist die Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummern frühzeitig, möglichst bis zur Rechtskraft des Plans anzustreben.			Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung			Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Amberg empfiehlt der Stadtbau Amberg GmbH die Ostgrenze des Flurstückes 3 der Gemarkung Gailoh ausmessen zu lassen. Die Stellungnahme wurde der Stadtbau Amberg GmbH weitergeleitet. Nach Abschluss des Verfahrens erfolgt, aufgrund eines Stadtratsbeschlusses zur Straßenbenennung, die Bekanntmachung der Straßenbezeichnung. Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung erhält zur Vervollständigung der Lagebezeichnungen zusätzlich einen Hausnummernplan von Sachgebiet 5.12 Vermessung	

TöB	Bebauungsaufstellungsverfahren Amberg 161 „Untere Gassenäcker“	Vorlage 005/0005/2025 Anlage 4, Seite 3 In der Fassung vom 22.01.2025  AMBERG
	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten — Stellungnahme vom 25.04.2023 Seite 1 von 2	
frühzeitige Beteiligung	<u>Stellungnahme Bereich Landwirtschaft:</u> Gegen das Bebauungsaufstellungsverfahren Amberg 161 „Untere Gassenäcker“ mit 151. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes gibt es abgesehen davon, dass landwirtschaftliche Nutzfläche auf Dauer verloren geht, aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht grundsätzlich keine Einwendungen. Jedoch weisen wir darauf hin, dass: • der Landwirtschaft nach den Bodenschätzungsdaten Ackerland zur Produktion von Lebensmitteln und/oder nachwachsender Rohstoffe mit folgenden Klassenzeichen sL5V 47/41 (sandiger Lehm mit der Zustandsstufe 5, Entstehung durch Verwitterung, Bodenzahl 47 und Ackerzahl 41) auf Dauer verlorengehen. • in direkter Umgebung intensive Landwirtschaft betrieben wird. Auch bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen (LF) nach der guten fachlichen Praxis (GfP) können Immissionen entstehen. Diese sind vom jeweiligen Besitzer, Bewohner, Pächter, Mieter der Liegenschaft hinzunehmen, ohne dass daraus Ansprüche gegen die Landwirtschaft erhoben werden können. • der anfallende Oberboden (Humus) zu schützen, in Mieten und mit Pflanzenbewuchs zu lagern (max. 2 Meter Höhe), wieder Vor-Ort, oder zur Bodenverbesserung zu verwenden ist. • bei der Bepflanzung der nördlich- und östlichen Grenze mit Bäumen und Sträuchern darauf zu achten ist, dass der gesetzliche Grenzabstand nach Art. 48 AGBGB bei landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten ist, da ansonsten dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts und Einwachsen der Wurzeln erheblich beeinträchtigt werden würde. • die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auch durch Maschinen mit rotierenden Werkzeugen (Mähwerke, Heuwerbegeräte, Häcksler, Fräsen, Eggen und Mulchgeräte) erfolgen kann. Dadurch kann auch bei ordnungsgemäßen Einsatz der Geräte Stein-, und/oder Werkzeugschlag verursacht werden. Es besteht deshalb die Gefahr, dass dadurch Sach- und Personenschäden entstehen könnten. Dies wird auch durch die geplante Randbepflanzung nicht gänzlich zu vermeiden sein. Es ist deshalb eine Lösung zu finden, die den Haftungsausschluss von Stein- und/oder Werkzeugschlag-Schäden u. ähnliches durch die Bewirtschafter der angrenzenden Flächen gewährleistet.	Dem Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen steht die Schaffung und Bereitstellung von Wohnraum gegenüber. Geeignete Alternative Flächen sind in der Stadt Amberg nicht vorhanden. Die Deckung des bestehenden Wohnbedarfes wird daher höher gewichtet als der Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen. <i>In den textlichen Hinweisen unter Punkt 4 wird folgendes aufgenommen:</i> Landwirtschaft: Von den umliegenden Hofstellen und den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (LF) können, selbst nach der guten fachlichen Praxis (GfP), Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubemissionen) auftreten. Diese sind von den jeweiligen Besitzern und Anwohnern hinzunehmen. Hinsichtlich möglicher Eingrünung sind die Bestimmungen von Art. 47 und Art. 48 AGBGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) zu beachten. Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen. Mögliche Steinschlagschäden und Verschmutzungen, die bei der üblichen Flächenbewirtschaftung oder Benutzung entstehen, sind hinzunehmen.

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

TÖB	Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Untere Gassenäcker“	Vorlage 005/0005/2025 Anlage 4, Seite 4 In der Fassung vom 22.01.2025  AMBERG
frühzeitige Beteiligung	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten — Stellungnahme vom 25.04.2023 Seite 2 von 2	
	die regelmäßige Pflege der Flächen so zu erfolgen hat, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Nachbarflächen vermieden wird. <u>Stellungnahme Bereich Forsten:</u> Waldrechtliche oder forstfachliche Belange sind nicht betroffen.	<i>In den textlichen Hinweisen unter Punkt 7 wird folgendes aufgenommen:</i> Bodenschutz: Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle Erdarbeiten werden die Normen der DIN 18915 und der DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Es wird geraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials bereits vor Beginn der Baumaßnahme zu klären (Bodenmanagementplan). Pflege der Flächen: Ein solcher Hinweis wird oft bei Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Bebauungsplan aufgenommen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein dörfliches Wohngebiet. Ein Hinweis hierzu ist nicht notwendig, aufgrund der üblichen Hausgartennutzung

TöB	Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Untere Gassenäcker“	Vorlage 005/0005/2025 Anlage 4, Seite 5 In der Fassung vom 22.01.2025  AMBERG
frühzeitige Beteiligung	<u>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege</u> — Stellungnahme vom 04.05.2023 Seite 1 von 1	
	<u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u> Wir weisen 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 BayDSchG unterliegen. Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 BayDSchG: 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.	<i>In den textlichen Hinweisen unter Punkt 6 wird folgendes aufgenommen:</i> Bodendenkmalpflegerische Belange: 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 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 dem 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.

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

TÖB	Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Untere Gassenäcker“	Vorlage 005/0005/2025 Anlage 4, Seite 6 In der Fassung vom 22.01.2025 
<u>frühzeitige</u> Beteiligung		
vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Das Plangebiet liegt über dem fiskalischen Bergwerksfeld "Amberg I". Das Bergwerksfeld wurde auf Eisenerz verliehen und ist inzwischen erloschen. Wir haben keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht. Falls hierzu Beobachtungen oder Informationen bekannt werden, bitten wir, uns darüber zu informieren. Darüber hinaus haben wir keine Einwände gegen o.g. Verfahren.		<i>In den textlichen Hinweisen unter Punkt 8 wird folgendes aufgenommen:</i> Bergwerksfeld: Gemäß Angaben der Immobilien Freistaat Bayern liegt das Planungsgebiet über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Amberg I“. Das Bergwerksfeld wurde auf Eisenerz verliehen und ist inzwischen erloschen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Planungsgebiet stattgefunden hat. Informationen oder Beobachtungen, die auf Eisenerzbergbau hinweisen, sind der Bergrechteverwaltung unmittelbar zu melden.
Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung		

TÖB		Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Untere Gassenäcker“		Vorlage 005/0005/2025 Anlage 4, Seite 7 In der Fassung vom 22.01.2025		 AMBERG			
Luftamt Nordbayern — Stellungnahme vom 04.05.2023 Seite 1 von 1									
frühzeitige Beteiligung		die Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern - erhebt gegen den o. a. Planentwurf keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird gebeten, in der Bauleitplanung folgenden Hinweis aufzunehmen: Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Segelfluggeländes Amberg. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.			Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung			<i>In den textlichen Hinweisen unter Punkt 9 wir folgendes aufgenommen:</i> Segelfluggelände: Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Segelfluggeländes Amberg. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.	

TÖB	Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Untere Gassenäcker“	Vorlage 005/0005/2025 Anlage 4, Seite 8 In der Fassung vom 22.01.2025 
PLEdoc GmbH — Stellungnahme vom 17.04.2023 Seite 1 von 1		
frühzeitige Beteiligung	wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass <u>von uns verwaltete Versorgungsanlagen</u> der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden. Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung Die Hinweise bzgl. möglicher planexterner Ausgleichsflächen werden im weiteren Verfahren beachtet.

TÖB	Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Untere Gassenäcker“	Vorlage 005/0005/2025 Anlage 4, Seite 9 In der Fassung vom 22.01.2025  AMBERG
Regierung der Oberpfalz - Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes und Regionalplanung — Stellungnahme vom 11.05.2023 Seite 1 von 4		
frühzeitige Beteiligung	mit Schreiben vom 05.04.2023 haben Sie die Regierung der Oberpfalz als höhere Landesplanungsbehörde um Stellungnahme zu den o.g. (ab dem 17.04.2023 auf der Homepage der Kommune einsehbaren) Bauleitplanentwürfen gebeten. Durch die Bauleitplanung sollen v.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohnbaugebietes mit 27 Parzellen am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Gailoh geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs umfasst rund 1,9 ha. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die Flächen bislang zum überwiegenden Teil als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. <u>Bewertung</u> Eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung kann derzeit nicht bestätigt werden, da die vorliegenden Unterlagen keine belastbare Begründung für den Bedarf an einer Siedlungsfläche im vorgesehenen Umfang enthalten. Unter Versorgungsgesichtspunkten wird eine Siedlungserweiterung am Ortsteil Gailoh zudem als kritisch gesehen. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Bewertungsmaßstab für die Planung sind insbesondere die nachfolgend genannten Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) 2020 und des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayPlG): • Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. (LEP 1.2.1 Z) • Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (LEP 3.1 G) • Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1 G)	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung Die aktuelle regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041 geht bei der Stadt Amberg von einer Einwohnerzahl von ca. 41.600 für das Jahr 2031 und ca. 41.400 für das Jahr 2041 aus. Am 31.12.2021 hatte die Stadt Amberg eine Einwohnerzahl von 41.994 (alles nur Erstwohnsitze). Prognostiziert wird also ein ganz leichter Bevölkerungsrückgang, fast eine Stagnation. Allerdings ist vom Bayerischen Landesamt für Statistik nur die offiziell auf die Stadt Amberg entfallende Quote an aufzunehmenden Flüchtlingen eingerechnet worden, während die Stadt Amberg sehr viel mehr Flüchtlinge aufgenommen hat, wie die meisten Kreisfreien Städte, weil die Betreuungs-, Ausbildungs- und Arbeitsmöglichkeiten dort überproportional vorhanden sind. Weil die Zahl der Flüchtlinge weiter steigt, wird beim nächsten Entwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes für das Jahr 2041 von einer Einwohnerzahl von ca. 42.400 inclusive ca. 1.000 dauerhaft bleibenden Flüchtlingen ausgegangen (z.B. haben sich mehr als die Hälfte der hiesigen Ukraine-Flüchtlinge für das Bleiben ausgesprochen), also einer minimal steigenden Bevölkerung. Die Wohnungsdichte liegt bisher in der Stadt Amberg bei ca. 18 WE/ha brutto (für den Flächenverbrauch ist eine netto-Berechnung nicht sinnvoll). Zunächst war künftig von einer Steigerung auf ca. 30 WE/ha ausgegangen worden, was aber in der Stadt Amberg nicht erreichbar ist (die durchschnittliche Zahl der Vollgeschoße im Geschosswohnungsbau liegt nur bei ca. 3,3, in Großstädten deutlich höher). Im Sinne des Flächensparens ist eine Wohnungsdichte von künftig ca. 25 WE/ha realistisch (Steigerung um ca. 39 %). Auf dieser Grundlage ist die Einwohner- und Wohnungsbedarfsprognose für die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (vgl. Anlage) aktualisiert worden.

TÖB	Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Untere Gassenäcker“	Vorlage 005/0005/2025 Anlage 4, Seite 10 In der Fassung vom 22.01.2025  AMBERG
Regierung der Oberpfalz - Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes und Regionalplanung — Stellungnahme vom 11.05.2023 Seite 2 von 4		
<u>frühzeitige Beteiligung</u>	• In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 Z) • Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (LEP 3.3 G) • Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (LEP 3.3 Z) • Eine Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden. Die Siedlungstätigkeit soll räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur ausgerichtet werden [...] (Art.6 Abs. 2 Nr. 3 BayLPIG - G). Begründung Aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung ist zu den o.g. Festlegungen in Abstimmung mit dem Sachgebiet Städtebau das Folgende festzuhalten: Das Planungsgebiet ist an den Ortsteil Gailoh angebunden, welcher wiederum unmittelbar an den Hauptort Amberg angrenzt. Das Planungsgebiet ist insofern mittelbar an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden. Grundsätzliche Einwendungen auf Basis des Anbindegebots nach LEP 3.3 werden daher nicht erhoben. Im Hinblick auf eine wohnungsnah Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und die Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen sollten Siedlungserweiterungen jedoch vorrangig am Hauptort Amberg erfolgen (vgl. Art.6 Abs. 2 Nr. 3 BayLpIG). Unter Bezugnahme auf die o.g. LEP-Festlegungen zu 1.2 „Demographischer Wandell, 3.1 „Flächensparen“ und 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist für die geplante Flächenneuausweisung eine konkrete und nachvollziehbare Begründung des Flächenbedarfes erforderlich. Der Hinweis, dass der Bedarf trotz der sinkenden Bevölkerung, [...] durch die steigende Zahl der Haushalte] begründet werden kann, allein, reicht als Begründung nicht aus. Auch ist den Unterlagen zu entnehmen, dass die Stadt Amberg selbst keinen Wohnflächenbedarf hat.	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

TÖB	Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Untere Gassenäcker“	Vorlage 005/0005/2025 Anlage 4, Seite 11 In der Fassung vom 22.01.2025 
Regierung der Oberpfalz - Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes und Regionalplanung — Stellungnahme vom 11.05.2023 Seite 3 von 4		
frühzeitige Beteiligung	Im Rahmen der Bedarfsbegründung ist eine Befassung mit folgenden Themenfeldern erforderlich: • Auseinandersetzung mit den Struktur- und Entwicklungsdaten der Kommune (insb. Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre, aktuelle Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik, durchschnittliche Haushaltsgröße), über welche ggf. eine Erforderlichkeit zur Ausweitung der Siedlungsfläche abgeleitet werden können, • Ermittlung bestehender Flächenpotenziale im gesamten Gemeindegebiet (bspw. im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, Baulücken, Brachen, Möglichkeiten der Nutzung leerstehender Gebäude), • Bewertung der Verfügbarkeit der vorhandenen Flächenpotenziale sowie bei fehlender Verfügbarkeit, die Erarbeitung und Umsetzung einer Strategie zur Aktivierung der Potenziale, • Berechnung des Bedarfs an Neuausweisungen durch Gegenüberstellung des aus den Strukturdaten abgeleiteten Baulandbedarfs mit den vorhandenen Flächenpotenzialen sowie • Befassung mit den Folgekosten der Planung und Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung. Die detaillierten Anforderungen an den Bedarfsnachweis können der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ vom 15. September 2021 entnommen werden (abrufbar unter folgendem Link: Microsoft Word - 2109_AH_Bedarfsnachweis_Aktualisierung.docx (flaechensparoffensive.bayern)).	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

TÖB	Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Untere Gassenäcker“	Vorlage 005/0005/2025 Anlage 4, Seite 12 In der Fassung vom 22.01.2025 
Regierung der Oberpfalz - Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes und Regionalplanung — Stellungnahme vom 11.05.2023 Seite 4 von 4		
frühzeitige Beteiligung	<u>Zusätzlich werden aus städtebaulicher Sicht der Regierung folgende Hinweise übermittelt:</u> • Eine Entwicklung des landwirtschaftlich geprägten Ortsteils zur Vorortsiedlung sollte vermieden werden. • Die Bauleitplanung sieht den ausschließlichen Bau von Einfamilienhäusern (mit bis zu zwei Wohnungen) vor. Dies ist im Hinblick auf die raumordnerische Intention zum Flächensparen (LEP-Grundsätze 3.1) grundsätzlich kritisch zu sehen. Aus städtebaulicher Sicht der Regierung wird in diesem Zusammenhang i. Ü. nachrichtlich auf die ursprüngliche Intention zur Einführung des § 13b im Baugesetzbuch, vermehrt Geschosswohnungsbau umzusetzen, hingewiesen. • Bezüglich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB darauf hinzuweisen, dass die Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen und die Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung (Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken oder Nachverdichtung) darzulegen ist. • Einer flächensparenden Bauweise ist Vorrang einzuräumen. • U. U. können sich durch den westlich an das Gebiet angrenzenden Hof Immissionskonflikte ergeben; dies sollte im Verfahren geprüft werden.	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

TÖB	Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Untere Gassenäcker“	Vorlage 005/0005/2025 Anlage 4, Seite 13 In der Fassung vom 22.01.2025  AMBERG
<u>Regionaler Planungsverband</u> — Stellungnahme vom 20.04.2023 Seite 1 von 1		
<u>frühzeitige</u> Beteiligung	Das Vorhaben kann zur Verwirklichung der Festlegung B II 1.7 des Regionalplans Oberpfalz-Nord beitragen, wonach in Räumen mit größerem Siedlungsdruck, wie im Kooperationsraum Stadt-Umland-Amberg/Sulzbach-Rosenberg, die Wohnfunktion geeigneter Siedlungseinheiten erhalten und verbessert werden und auf eine Verbesserung des Wohnwertes und des Wohnumfeldes hingewirkt werden soll. Aufgrund der Lage im Ortsteil Gailoh kommt B IX 1.5 Regionalplan Oberpfalz-Nord besondere Bedeutung zu. Demnach soll bei der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete verstärkt auf die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr geachtet werden, um auch für Bevölkerungsgruppen, die nicht am motorisierten Individualverkehr teilnehmen, die Erreichbarkeit zu ermöglichen. Der Aspekt soll daher in den Planungen aufgegriffen werden. Im Hinblick auf die Anforderungen des Bedarfsnachweises und die Bewertung, ob die planungsrechtlichen Vorgaben des Anbindegebots erfüllt werden, wird auf die Stellungnahmen der höheren Landesplanungsbehörde sowie der Fachstellen des Baurechts und des Städtebaus verwiesen.	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung Die Bushaltestelle am Kindergarten der Linien 405, 460 und 461 befindet sich im Dorfgebiet von Gailoh. Und zwei weitere gut erreichbare Bushaltestellen Rosenplatz und Am Ährenfeld in unmittelbarer Nähe.

TÖB	Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Untere Gassenäcker“	Vorlage 005/0005/2025 Anlage 4, Seite 14 In der Fassung vom 22.01.2025 
frühzeitige Beteiligung	Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.26 Immissionsschutz / Bodenschutz — Stellungnahme vom 17.05.2023 Seite 1 von 2	
	Immissionsschutz / Geruch: Im Zuge des Vorhabens wurde im Rahmen einer Voruntersuchung zur Umgebung des geplanten WA die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe (Auswahl über Flurstückinfo und Nutzungsart der Liegenschaft) zu ihrem Bestand befragt. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Bestands zur heranrückenden Wohnbebauung wurden seitens Immissionsschutz Fragebögen verschickt. Die Rückmeldung der einzelnen Betriebe ist nachfolgend aufgelistet. EIGENTÜMER A: Schriftliche Rückmeldung der Eigentümerin über den vorhandenen Bestand. Es wurde ein Bestand an Mastschweinen (25kg bis 115 kg) mit 40 Tierplätzen gemeldet. Weiterhin wurde ein offenes Festmistlager und eine Güllegrube angegeben. Angaben zur derzeitigen Belegung des Stalls wurden nicht gemacht. Den Angaben nach möchte sich der Landwirt einen Weiterbetrieb offenhalten. Gemäß dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ist eine eingestellte Betriebsaktivität seit mind. 2010 vermerkt. <i>Mit Mail vom 24.04.23 erklärte die Eigentümerin, dass es sich bei den Anwesen Leonhardiweg 1, 8 und 10 um landwirtschaftliche Hofstellen handelt. Weiterhin wird aufgeführt, dass derzeit keine Tierhaltung stattfindet, aber zu keiner Zeit die Aufgabe der Landwirtschaft erklärt worden ist.</i> EIGENTÜMER B: Der Eigentümer teilte telefonisch dem Amt 3.26 mit, dass keine Tierhaltung mehr betrieben wird. Die Angabe wurde mit den Daten des Veterinäramts und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten abgeglichen. Diese stimmen mit der Aussage des Eigentümers überein. Gemäß dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ist eine aktive Betriebsnummer hinterlegt. Es erfolgte <u>keine</u> Abmeldung des Betriebes. EIGENTÜMER C: Schriftliche Rückmeldung der Eigentümerin, dass seit Jahrzehnten die Viehhaltung aufgegeben wurde. Die Angabe wurde mit den Daten des Veterinäramts und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten abgeglichen. Gemäß Veterinäramt ist der Betrieb seit 2005 abgemeldet. Gemäß dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ist eine aktive Betriebsnummer hinterlegt. EIGENTÜMER D: Der Eigentümer teilte schriftlich mit, dass seit 1979 keine Viehhaltung mehr betrieben wird. EIGENTÜMER E: Die Eigentümerin teilte schriftlich mit, dass auf dem Grundstück keine Viehhaltung betrieben wird.	Mail vom Amt 3.26 Immissionsschutz / Bodenschutz Mail vom 01.08.2024 bezüglich der Änderung von einem WA zu einem MD ergeben sich hinsichtlich der Gerüche wenig Änderungen. Bei den Gerüchen ist auch bei einem MD ein Immissionswert festgelegt. Aus diesem Grund ist die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit den anlagenspezifischen Geruchseinwirkungen, hervorgerufen von landwirtschaftlichen Betrieben, sofern die Bestandsfrage geklärt ist, von einem Gutachter zu prognostizieren und zu beurteilen. Das Amt 3.26 Immissionsschutz / Bodenschutz fordert in einer Mail vom 01.08.2024 eine, von einem Gutachter beurteilte, Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit den anlagenspezifischen Geruchseinwirkungen von landwirtschaftlichen Betrieben sowie eine gutachterliche Bewertung der Lärmsituation der bestehenden Straße sowie ggf. eine Lärmbelastung aus den aktiven landwirtschaftlichen Betrieben.

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

TÖB	Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Untere Gassenäcker“	Vorlage 005/0005/2025 Anlage 4, Seite 15 In der Fassung vom 22.01.2025  AMBERG
Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.26 Immissionsschutz / Bodenschutz — Stellungnahme vom 17.05.2023 Seite 2 von 2		
frühzeitige Beteiligung	Sofern der Bestandsschutz der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden ist, sollten die Einwirkungen hinsichtlich anlagenbezogener Geruchsimmissionen gutachterlich untersucht werden. Mit Stellungnahme vom 04.05.2001, 3.26 Hu/Rch wurde der Mindestabstand des Mastschweinebetriebes (FlStNr. 525, Gemarkung Gailoh) zur Wohnbebauung ermittelt. Gemäß Stellungnahme, ist der Abstand reichlich dimensioniert, dass sowohl für die etwaige Ausweitung der Wohnbebauung in westlicher Richtung als auch für eine nochmalige Erhöhung der Mastschweinebestandes Reserven vorhanden sind. Da das geplante Vorhaben nordöstlich der damaligen betrachteten Wohnbebauung liegt, bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes zu den Geruchseinwirkungen des Mastschweinebetriebes keine Bedenken. Lärmschutz: Das geplante Vorhaben liegt ca. 700 m von der Bundesstraße 299 entfernt. Für ein allgemeines Wohngebiet sind die schalltechnischen Orientierungswerte DIN 18005-1 tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten. Insbesondere durch den großen Abstand zur B299 bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken. In einer Entfernung von ca. 1.000 m befindet sich die Standortschießanlage Gailoh. Diese befindet sich außerhalb des Stadtgebiets Amberg. Insbesondere durch die Abschirmung des Waldstücks, der vorgelagerten bestehenden Bebauung und der großen Entfernung bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken. Bodenschutz: Das oben genannte Grundstück ist im Kataster nicht verzeichnet, noch liegen Erkenntnisse zu früheren Altlastsanierungen vor.	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung <i>In den textlichen Hinweisen unter Punkt 5 Altlasten wird folgender Text aufgenommen:</i> Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die Stadt Amberg zu benachrichtigen.

TÖB		Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Untere Gassenäcker“		Vorlage 005/0005/2025 Anlage 4, Seite 16 In der Fassung vom 22.01.2025		 AMBERG	
Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.27 Abfallentsorgung — Stellungnahme vom 03.05.2023 Seite 1 von 1							
frühzeitige Beteiligung	Alle Grundstücke, abgesehen von Nr. 20, 21, 22 sind direkt von der Müllabfuhr anfahrbar. Der vorgesehene Mülltonnenabstellplatz ist für diese Grundstücke zu weit entfernt und sollte im Einfahrbereich zu diesen Grundstücken liegen (z. B. auf Nr. 25). Alle anderen Grundstücke müssten bei der Bebauung darauf achten, dass sie die Mülltonnen nicht auf der Straße, sondern auf dem Grundstück zur Abfuhr bereitstellen können (an der Grenze zur Straße). Sammelstellen für diese Mülltonnen bereitzuhalten ist nicht erforderlich.			Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung	Die Planung wurde geändert und angepasst. Der neue Mülltonnenabstellplatz		

TÖB		Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Untere Gassenäcker“		Vorlage 005/0005/2025 Anlage 4, Seite 17 In der Fassung vom 22.01.2025		 AMBERG			
Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.28 Wasserrecht — Stellungnahme vom 03.05.2023 Seite 1 von 2									
frühzeitige Beteiligung		Für das Einleiten von Regenwasser aus dem „RRB 19 – Alt Gailoh“ (Hummelwiese) in einen Vorflutgraben auf der FISTNr. 649 Gemarkung Gailoh wurde die widerrufliche, beschränkte, wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG vom 19.12.2018 Az.: 3.2-U Se mit Bescheid vom 07.02.2022 Az.: 3.2-U Se geändert und bis 31.12.2024 neu befristet. Nach Ziffer V. 6. der Erlaubnisbedingungen und Auflagen war dem Amt für Ordnung und Umwelt der Stadt Amberg bis spätestens 31.12.2022 eine Zwischennachricht über das bereits Veranlasste schriftlich vorzulegen. Diese Zwischennachricht wurde dem Amt für Ordnung und Umwelt der Stadt Amberg jedoch bis dato noch nicht vorgelegt. Die Entwässerungsplanung im Bereich Alt Gailoh ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden hierzu abzustimmen. Nach §55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Niederschlagswasser vor dem Einleiten über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer vorrangig ortsnah zu versickern und zu verrieseln. Zweck der Vorschrift ist es, dafür Sorge zu tragen, dass anfallendes Niederschlagswasser wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird. Mit dem Vorrang der Versickerung soll darüber hinaus verhindert werden, dass über versiegelte Flächen rasch Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer abfließt. Folgende Festsetzungen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht im aufgestellten Bebauungsplan Amberg 161 "Untere Gassenäcker" aufzunehmen. Flächen für Stellplätze und Garagen: • Zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung sind Fußwege, Garagenzufahrten, Stellplätze und Hauszugänge in wasserdurchlässiger Art zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, Natur- und Betonsteinpflaster mit mindestens 2 cm Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen). Auf Asphaltierung sollte hier weitgehend verzichtet werden. Baugestaltung - Dacheindeckungen: • Zulässig für Hauptgebäude und Nebenanlagen, (Tief-)Garagen sind - extensiv oder intensiv begrünte Dächer, Grasdächer Die Dachbegrünung ist - zumindest extensiv - nach den aktuellen Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschafts-entwicklung, Landschaftsbau e.V. mindestens in der Qualität Sedum-Gras-Kraut auszuführen. - beschichtete Blecheindeckungen Kupfer-, zink- und bleigedekte Dächer sind zur Vermeidung einer Schwermetallbelastung im Niederschlagsabfluss nur in beschichteter Ausführung zulässig. Eine Kombination von Blechdach und Dachbegrünung reduziert hierbei den Schadstoffabtrag, sowie Dachaufheizungen. Dachbegrünungen verlängern zudem die Haltbarkeit von Blechdacheindeckungen.			Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung			Nach Mitteilung des Tiefbauamtes ist für das ablaufende Wasserrecht ein neues Wasserrecht bereits im Auftrag, indem die neue Siedlung des Gebietes berücksichtigt wird. Flächen für Stellplätze und Garagen: Ist bereits in den Festsetzungen unter Punkt 7.3 aufgenommen. Baugestaltung—Dacheindeckung Ist bereits in den Festsetzungen unter Punkt 4.1 aufgenommen.	

TöB	Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Untere Gassenäcker“	Vorlage 005/0005/2025 Anlage 4, Seite 18 In der Fassung vom 22.01.2025 
Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.28 Wasserrecht — Stellungnahme vom 02.05.2023 Seite 2 von 2		
frühzeitige Beteiligung	- Fassaden- und Dachbegrünung - Dachbegrünungen sowie Fassadenbegrünungen (bodengebundene oder auch fassaden- bzw. wandgebundene Begrünungen) sind im Sinne einer Mikroklimaverbesserung und ökologischen Aufwertung der Biodiversität durchzuführen. - Dachbegrünung in Verbindung mit dem Einsatz moderner, alternativer Heiztechniken (Solarthermie) und Energiegewinnung (Photovoltaik – Dachbegrünung zur Dachkühlung) ist zu begrüßen. Regenwassernutzung – dezentrale Versickerung: - Nicht verunreinigtes Regenwasser, insbesondere von Dachflächen, ist in geeigneten kombinierten Systemen zur Regenwassernutzung und Versickerung (z.B. Retentionszisternen RNA mit zwangsentleertem Rückhaltevolumen) aufzufangen. Zur Abpufferung von Abflussspitzen ist der nicht in der RNA rückhaltbare Anteil des Niederschlagswassers über Verdunstungsmulden und bei geeigneten Bodenverhältnissen einer dezentralen Versickerungsanlage wieder dem natürlichen, lokalen Wasserkreislauf am Ort des Anfalls zuzuführen.	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung Die Fassadenbegrünung wurde als Hinweis unter Punkt xx aufgenommen Regenwassernutzung—dezentrale Versickerung: Ist bereits unter den Hinweisen unter Punkt 2 und Punkt 3 aufgenommen.

TÖB	Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Untere Gassenäcker“	Vorlage 005/0005/2025 Anlage 4, Seite 19 In der Fassung vom 22.01.2025  AMBERG
<u>frühzeitige Beteiligung</u>	Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.29 Naturschutz — Stellungnahme vom 02.05.2023 Seite 1 von 1	
	Stadt-ABSP Es handelt sich um Böden, die trocken bis mäßig trocken sind mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion. Das Kontaminationsrisiko für das Grundwasser ist damit sehr hoch. Die Flächen dienen der Kaltluftproduktion. Artenschutz: Auf den angrenzenden Äckern kommen nachweislich Bodenbrüter vor. So wurden mehrere Feldlerchen dieses Jahr beobachtet. Auf eine saP wurde verzichtet unter der Maßgabe, dass diese Vorkommen bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden und ein Ausgleich für diese seltenen und geschützten Vogelarten geschaffen werden. Aufgrund der Bebauung werden die Feldlerchen weiter nach Osten und Norden abgedrängt, denn diese halten Abstand von der Bebauung. Daher ist angedacht, außerhalb des jetzigen Geltungsbereichs im Norden, östlich und nördlich des Spielplatzes, die Grünfläche zu optimieren. Hier ist eine Heckenspflanzung entlang der Ortsverbindungsstraße geplant und im Norden des Spielplatzes einzelne Bäume (eine Skizze mit dem Vorschlag der Bepflanzung wurde auf dem Amtsweg übermittelt). Der Osten dieses Grünlandes muss von einer Bepflanzung frei bleiben da die Bodenbrüter, wie z.B. die Feldlerche dies als Kulisse wahrnehmen und dann weiter nach Osten ausweichen würden. Das Grünland muss als Nahrungshabitat möglichst mager gepflegt werden. Dies wird durch die mäßig bis trockenen Böden begünstigt. Hierdurch entstehen eine ökologische Verbesserung und kann mittels Biotopwertpunkte für eine Kompensationsfläche verwendet werden. Die genaue Ausstattung und Pflege dieser Grünfläche ist mit der uNB endgültig abzustimmen, damit es zu keinen artenschutzrechtlichen Konflikten kommt.	Stadt-ABSP Die vorgebrachten Belange zum Arten- und Biotopschutz werden im nächsten Verfahrensschritt im Umweltbericht behandelt. Artenschutz Der Geltungsbereich wird nach Norden erweitert. Die Stadtbau Amberg GmbH muss für das Neubaugebiet nordöstlich des Geltungsbereiches die geforderten CEF - Maßnahmen hinsichtlich der Bodenbrüter einhalten.

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

TÖB	Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Untere Gassenäcker“	Vorlage 005/0005/2025 Anlage 4, Seite 20 In der Fassung vom 22.01.2025	 AMBERG
Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.4 Tiefbauamt — Stellungnahme vom 02.05.2023 Seite 1 von 2			
frühzeitige Beteiligung	1.) <u>Einengung der Ortsdurchfahrt</u>: Als Straßenbaulastträger der Kreisstraße raten wir dringend davon ab, die AM 15 derart einzuengen bzw. den aktuell für die Ortsdurchfahrt einer Kreisstraße völlig unzulänglichen Ausbau dadurch zu zementieren, dass der AM15 auch im neuen Bebauungsplan kein Raum für die heutzutage üblichen Ausbaustandards wie Geh- und Radwege gesichert wird. Zwar ist mit dem Anwesen Leonhardiweg 1 derzeit noch keine durchgängige Aufweitung möglich. Doch Kreisstraßenplanungen sind sehr langfristig zu sehen. Die Parzellen 1, 15 und 16 müssten unseres Erachtens von der Kreisstraße um ca. 5 Meter abgerückt werden. 2.) Die <u>Sichtverhältnisse</u> an der bestehenden Einmündung der Gailoher Hauptstraße in den Leonhardiweg sind unzulänglich. Auch in Punkto Verkehrssicherheit ist es dringend geboten, weiter von der Kreisstraße abzurücken. 3.) Es ist mit der Mobilitätsstation zu diskutieren, ob nicht auch ein Einrücken an der Gailoher Hauptstraße bei den Parzellen 10,11,12,15 und 16 angebracht wäre. 4.) Die nördliche Einfahrt aus dem geplanten Baugebiet in die AM 15 erfordert aus unserer Sicht die Herstellung einer <u>bauliche Geschwindigkeitsbremse in der Kreisstraße</u> aus nördlicher Richtung, etwa in Form einer Mittelinsel. 5.) Dem vorliegenden Entwurf fehlen wichtige Qualitätsmerkmale einer öffentlichen Baugebieterschließung, etwa <u>öffentliches Straßenbegleitgrün</u>. 6.) Der Vorentwurf mit 25 Parzellen <u>enthält keinen einzigen öffentlichen Stellplatz</u>. Hier sollte unbedingt nachgebessert werden. 7.) Die Schaffung einer Privatstraße mit 3,50m Breite zur <u>Erschließung der Parzellen 20-22</u> sehen wir kritisch. Die Erfahrung zeigt, dass es sehr schwierig ist, öffentliche Kanäle auf Privatgrund zu unterhalten, zudem in so beengten Verhältnissen. Die vorgeschlagene Variante einer Privatstraße ist nur dann vorstellbar, wenn dort keine öffentlichen Kanalleitungen verlegt werden und die Hinterlieger einen gemeinschaftlichen Privatkanal als überlangen Hausanschluss herstellen müssen. Unsere Empfehlung wäre jedoch, die Stichstraße 4,50 m breit als öffentliche Straße herzustellen und dort einen öffentlichen Kanalstich zu verlegen.	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung	Das Amt 5.4 wurde vor Beginn der Aufstellung zu einem Scopingtermin geladen. Von Seitens des Amtes kamen nur Einwände hinsichtlich des Wasserrechts. 1) Im neuen Vorentwurf wurde dies berücksichtigt. 2) Im neuen Vorentwurf wurde dies berücksichtigt. 3) siehe Punkt 2 4) Dem Vorschlag wird nicht folgeleistet, da davon auszugehen ist, dass das Ortschild nördlich der Parzelle 1 versetzt wird. Der Verkehrsteilnehmer hat seine Geschwindigkeit auf 50 km/h zu reduzieren. 5) Es handelte sich um einen Vorentwurf. Auf öffentliches Straßenbegleitgrün wurde bewusst um Baugebiet verzichtet, um die zukünftigen Besitzer in ihrer Gestaltung der Zufahrt nicht zu sehr zu einschränken. In der bereits umgebenen Bebauung befindet sich auch kein Straßenbegleitgrün, welches auf die neue Siedlung ausgedehnt werden könnte. Der überarbeitete neue Vorentwurf sieht nun die erforderlichen Qualitätsmerkmale einer öffentlichen Baugebieterschließung einschließlich öffentlichen Straßenbegleitgrün. 6) Im neuen Vorentwurf wurde dies berücksichtigt. 7) Wurde im neuen Entwurf berücksichtigt

TÖB	Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Untere Gassenäcker“	Vorlage 005/0005/2025 Anlage 4, Seite 21 In der Fassung vom 22.01.2025 
Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.4 Tiefbauamt — Stellungnahme vom 02.05.2023 Seite 2 von 2		
<u>frühzeitige</u> Beteiligung	8.) Die Entwässerung des Baugebietes ist im <u>Trennsystem</u> herzustellen. Das Schmutzwasser ist in die bestehende Ortskanalisation einleitbar. Allerdings dürften selbst bei Anwendung des Mindestgefälles von Schmutzwasserkanälen (0,5 %) aus unserer Sicht <u>Geländeauffüllungen</u> im Bereich der Parzellen 3 bis 7 in einer Größenordnung bis ca. 1,50m erforderlich werden, um die notwendige Mindestüberdeckung der Kanäle zu gewährleisten. Die Parzelle 22 liegt sehr tief zum Kanal. Auch hier dürfte eine Auffüllung erforderlich werden, um die Parzelle entwässern zu können. 9.) Ein <u>Wasserrechtsverfahren ist erforderlich</u>, da das geplante Neubaugebiet bisher nicht für Bebauungen vorgesehen und nicht im Wasserrecht des Bestandsgebietes „Hummelwiese“ enthalten war. Das bestehende Becken „Hummelwiese“ kann jedenfalls das Niederschlagswasser aus dem BG „Untere Gassenäcker“ nicht zusätzlich aufnehmen. Zur Erlangung einer wasserrechtlichen Genehmigung gibt es verschiedene Optionen, etwa den Bau eines Rückhaltebeckens mit entsprechender Vorreinigung. Hier ist eine gemeinsame Lösung anzustreben, die es mit den Wasserrechtsbehörden, dem Investor und dem städtischen Sachgebiet 5.43 Stadtentwässerung auszuloten gilt.	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung 8) Falls erforderlich, sind entsprechende Geländemodellierungen vorzunehmen. 9) Ein Wasserrechtsverfahren wurde in Auftrag gegeben.

TÖB	Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Untere Gassenäcker“		Vorlage 005/0005/2025 Anlage 4, Seite 22 In der Fassung vom 22.01.2025  AMBERG
	Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.5 Bauverwaltung — Stellungnahme vom 19.04.2023 Seite 1 von 1		
frühzeitige Beteiligung	Neubau der Erschließungsanlage sowie Neubau Kinderspielplatz sind erschließungsbeitragspflichtig. Angesichts des geplanten Erschließungsvertrages sind diese Kostenfragen in diesem Vertrag zu regeln. Sofern an der (Alt) Erschließungsanlage Leonhardiweg auch Baumaßnahmen durchgeführt werden, sind diese noch gesondert zu betrachten, nach Auskunft 5.1 aber derzeit keinerlei Baumaßnahmen geplant, lediglich Versetzen des Ortsschildes, so dass hier keine Kosten für die Stadt entstehen würden.	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung	Die Anmerkungen der Bauverwaltung werden zur Kenntnis gegeben. Im weiteren Verfahren sind die entsprechenden Inhalte des Erschließungsvertrages mit den Erschließungsträgern abzustimmen und abschließend vertraglich festzulegen.

TÖB	Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Untere Gassenäcker“	Vorlage 005/0005/2025 Anlage 4, Seite 23 In der Fassung vom 22.01.2025  AMBERG
Wasserwirtschaftsamt Weiden — Stellungnahme vom 12.05.2023 Seite 1 von 3		
frühzeitige Beteiligung	1. BEABSICHTIGTE EIGENE PLANUNGEN UND MASSNAHMEN Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weiden liegen im Bereich des Bebauungsplanes nicht vor. 2. WASSERVERSORGUNG Wasser- und Heilquellenschutzgebiete, sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung sind nicht betroffen. Die Wasserversorgung ist über die bestehenden Versorgungsanlagen sicherzustellen. 3. GRUNDWASSER Die Maßgaben zum Erhalt/Förderung der Grundwasserneubildung werden begrüßt. Der Flurabstand des Karst-Kreidegrundwassers ist uns mangels Messstellen nicht genau bekannt, dürfte aber gemäß den großräumigen Übersichtskarten hier je nach Hanglage bei 20 bis 25 liegen. Da am Standort flächig Kreideablagerungen unterschiedlicher lithologischer Ausprägung kartiert sind, ist das Vorkommen von oberflächennahen lokalen Grundwasservorkommen innerhalb dieser Deckschichten nicht völlig auszuschließen. 4. ABWASSERENTSORGUNG Das geplante Baugebiet ist im Wasserrechtsentwurf der Stadt Amberg vom 15.03.2013 für die Mischwasserentlastungen im Einzugsgebiet der Zweckverbandskläranlage Theuern nur zum Teil enthalten. Mit der vorgesehenen Entwässerung im Trennsystem besteht Einverständnis. Der Anschluss des Schmutzwassers an die bestehende Mischwasserkanalisation ist grundsätzlich möglich. Nachdem auch Niederschlagswasser versickert werden soll, ist die Sickerfähigkeit des Bodens vor Baubeginn zu prüfen. Soll gesammeltes Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden, sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung 4. Hinweise zur Einleitungsbeschränkung zum Niederschlagswasser und zum Wasserrecht sind in den Hinweisen und Punkt 2 und Punkt 3 gegeben.

TÖB	Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Untere Gassenäcker“	Vorlage 005/0005/2025 Anlage 4, Seite 24 In der Fassung vom 22.01.2025  AMBERG
Wasserwirtschaftsamt Weiden — Stellungnahme vom 12.05.2023 Seite 2 von 3		
<u>frühzeitige</u> Beteiligung	(NWFreiV) mit den dazu ergangenen Technischen Regeln (TRENGW) zu beachten. Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden. Es ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken schadlos versickert bzw. bei Überlastung schadlos abgeleitet werden kann. Auf Dacheindeckungen aus Metall sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden. Auf den Bescheid der Stadt Amberg - Amt für Ordnung und Umwelt - vom 19.12.2018, Az. 3.2-U Se, zuletzt geändert am 07.02.2022, wird hingewiesen. 5. LAGE ZU GEWÄSSERN Oberflächengewässer werden nicht tangiert. Mit wildabfließenden Wasser ist aufgrund der topografischen Lage nicht zu rechnen. Gegebenenfalls vorhandene Dränsysteme sind bei der Ausführung zu beachten bzw. wenn erforderlich wiederherzustellen. 6. ALTLASTEN Uns liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob derzeit ggf. geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Umweltamt zu erfragen. Grundsätzlich ist anmerken, dass auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein können. Sollten deshalb bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Umweltamt zu benachrichtigen (Mitteilungs-	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung <i>In den textlichen Hinweisen unter Punkt 5 Altlasten wird folgender Text aufgenommen:</i> Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die Stadt Amberg zu benachrichtigen.

TÖB		Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Untere Gassenäcker“		Vorlage 005/0005/2025 Anlage 4, Seite 25 In der Fassung vom 22.01.2025		 AMBERG	
Wasserwirtschaftsamt Weiden — Stellungnahme vom 12.05.2023 Seite 3 von 3							
frühzeitige Beteiligung		pflicht 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. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen. 7. BODENSCHUTZ – SCHUTZ DES OBERBODENS Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischen zu lagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig. Bodenaushub ist auf den Grundstücken flächig zu verteilen. 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. Im Baugebiet gilt dies insbesondere für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB). 8. ZUSAMMENFASSUNG Der Bebauungsplan und die dafür nötige Änderung des Flächennutzungsplanes können unter Beachtung o. g. Auflagen befürwortet werden.		Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung		<i>In den textlichen Hinweisen unter Punkt 7 wir folgendes aufgenommen:</i> Bodenschutz: Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle Erdarbeiten werden die Normen der DIN 18915 und der DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Es wird geraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials bereits vor Beginn der Baumaßnahme zu klären (Bodenmanagementplan).	