



**Übersicht der Stellungnahmen | Seite 1 von 1**

Stellungnahmen <u>mit Anregungen oder Einwänden:</u>	<p><u>Öffentlichkeit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellungnahme 1</li> <li>• Stellungnahme 2</li> <li>• Stellungnahme 3</li> <li>• Stellungnahme 4</li> <li>• Stellungnahme 5</li> </ul>	Stellungnahmen <u>ohne Einwände</u>	<p><u>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung</li> <li>• Gemeinde Freudenberg</li> <li>• Gemeinde Kümmersbruck</li> <li>• Luftamt Nordbayern</li> </ul>
	<p><u>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten</li> <li>• Bayernwerk Netz</li> <li>• Bund Naturschutz</li> <li>• Freiwillige Feuerwehr Amberg</li> <li>• Gemeinde Poppenricht</li> <li>• Handwerkskammer Niederbayern/Oberpfalz</li> <li>• LBV Kreisgruppenvorsitz Amberg-Sulzbach</li> <li>• PLEdoc GmbH</li> <li>• Regierung der Oberpfalz - Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung</li> <li>• Regionaler Planungsverband</li> <li>• Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach</li> <li>• Stadt Amberg Referat 3 - Klimaschutzmanager</li> <li>• Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.26 Immissionsschutz/Bodenschutz</li> <li>• Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.27 Abfallentsorgung</li> <li>• Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.28 Wasserrecht</li> <li>• Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.29 Naturschutz</li> <li>• Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.01 Stabstelle Mobilität, Verkehr</li> <li>• Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.21 Bauordnung</li> <li>• Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.22 Denkmalpflege, Förderwesen</li> <li>• Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.4 Tiefbauamt</li> <li>• Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.5 Bauverwaltung</li> <li>• Stadtwerke Amberg Versorgungs GmbH</li> <li>• Wasserwirtschaftsamt Weiden</li> <li>• Wirtschaftsförderungsgesellschaft Amberg</li> </ul>	Stellungnahmen <u>keine Äußerung</u>	<p><u>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Stadtheimatspflegerin</li> <li>• Gemeinde Ammerthal</li> <li>• Markt Hahnbach</li> <li>• Polizeiinspektion Amberg</li> <li>• Solarenergie Förderverein</li> <li>• Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.41 Straßenverkehrsamt</li> <li>• Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.23 Stadtentwicklung, Smart City</li> <li>• Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Amberg-Kümmersbruck</li> </ul>
	<p><u>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bayerischer Bauernverband</li> <li>• Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege</li> <li>• CSG GmbH</li> <li>• Deutsche Telekom Technik GmbH</li> <li>• Gemeinde Ursensollen</li> <li>• Gewerbeaufsichtsamt</li> <li>• Industrie- und Handelskammer</li> <li>• Regierung der Oberpfalz - Sachgebiet 34 Städtebau</li> <li>• Stadt Amberg Referat 2 - Finanzen, Wirtschaft und Europaangelegenheiten</li> <li>• Stadt Amberg Referat 4 - Inklusionsbeauftragter</li> <li>• Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.02 Flächennutzungsplan</li> <li>• Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.13 Grünplanung und Landespflege</li> <li>• Teilnehmergemeinschaft Karmensölden</li> <li>• Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach</li> </ul>	<u>Keine</u> Stellungnahmen	<p><u>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</u></p>

**Stellungnahme 1 — Stellungnahme vom 11.11.2023 | Seite 1 von 3**

**frühzeitige** Beteiligung

in unserem schönen Dorf in Karmensölden soll ja nun ein Gewerbegebiet entstehen. Leider wurde die Dorfbevölkerung hier vor vollendete Tatsachen gestellt. Bei einem sehr kurzfristig einberufenen „CSU-Feierabendseidl“ wurde die Bevölkerung hier mit ein paar wenigen Infos informiert und damit vor den Kopf gestoßen.

Da nun die Öffentlichkeitsbeteiligung läuft möchten wir hier unsere Anliegen und Bedenken äußern, mit der Bitte diese zur Kenntnis zu nehmen:

-Vor 10 Jahren haben wir hier in Karmensölden ein Haus gekauft. Das Haus befindet sich nach dem jetzigen Flächennutzungsplan im Mischgebiet des neuen Gewerbegebietes. Damals haben wir bei der Stadt Amberg angerufen, um uns zu informieren, in welchem Gebiet wir hier wohnen würden. Niemand hat uns die Auskunft gegeben, daß sich das Haus in einem Mischgebiet befindet. Durch die neue Ausweisung des Gewerbegebietes haben wir nun erfahren, daß sich unser Haus direkt in diesem neuen Gewerbegebiet/Mischgebiet befindet. Schade, daß uns das damals nicht gesagt wurde!!!  
Wer zahlt uns jetzt den Wertverlust unseres Hauses, den das neue Gewerbegebiet mit sich bringt?

Wir sind nach Karmensölden gezogen, da wir aus der Stadt, dem Lärm, raus in die Ruhe wollten und uns gerade der dörfliche Charakter in Karmensölden sehr gefällt und wir uns hier wohl fühlen.

-Karmensölden ist ein Dorf! Karmensölden ist jedoch auch ein Stadtteil von Amberg. Leider wurde unser Stadtteil von der Stadt Amberg immer ein wenig vergessen. Wir sind ja doch ein ganzes Stück weg von der Stadt!  
Wir haben keine gute Busanbindung, kein schnelles Internet, zum Telefonieren muss man sich ein geeignetes Plätzchen im Haus suchen, damit die Netzverbindung nicht abbricht, die Schulkinder stehen beim Warten auf den Bus im Regen, es gibt keine Geh- oder Radwege.....  
Für ein neues Gewerbegebiet ist Karmensölden jedoch gut genug!

-Karmensölden ist ca. 11 ha groß. Das neu ausgewiesene Gewerbegebiet hat eine Größe von ca. 7 ha.  
Das sind 2/3 der Größe von Karmensölden.  
Der dörfliche Charakter von Karmensölden ist damit komplett weg.  
Beim Gewerbegebiet sind 19 Parzellen ausgewiesen. D. h. wenn man zukünftig in unser Dorf fährt, sieht man erst mal nur Firmengebäude!  
Wäre es nicht sinnvoller den oberen Teil der Fläche als Wohngebiet auszuweisen und nur den unteren Teil als Gewerbegebiet?

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

- Das Mischgebiet war schon Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes, welcher öffentlich zugänglich ist.
- Das Gewerbegebiet ist über das Sondergebiet und das Mischgebiet gut abgeschirmt. Die Erschließung ist so gewählt, dass der Bestand nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- Der Bedarf wurde aus dem Ort über einen Antrag auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan an die Stadt herangetragen.
- Das dörfliche Wohnen ist eine Sonderform des Mischgebiets, eine Gewerbeansiedlung ist bereits vorhanden.
- Es soll den Firmen der Bau, wie in dörflichen Lagen üblich, des Wohnhauses und des Betriebs auf einem Grundstück ermöglicht werden.

**Stellungnahme 1 — Stellungnahme vom 11.11.2023 | Seite 2 von 3**

**frühzeitige Beteiligung**

-Wird in Amberg dieses Gewerbegebiet unbedingt benötigt? Wäre es nicht sinnvoller erst mal alle anderen Gewerbegebiete zu bebauen, bevor hier ein neues ausgewiesen wird. Es gibt hier ja noch einige Gewerbegebiete die noch fast leer sind. Es sollten doch erst diese bebaut oder dann, wenn möglich, erweitert werden, bevor hier ein komplett neues Gewerbegebiet erschlossen wird.

-Eigentlich ist es doch angedacht, den Flächenverbrauch in Deutschland zu verringern. Das neue Gewerbegebiet trägt hier jedoch nicht dazu bei! Es werden hier weit draußen von Amberg Acker- und Grünflächen umfunktioniert zum neuen Gewerbegebiet.

-Gibt es für das Gewerbegebiet schon Interessenten, die sich hier ansiedeln möchten. Den Karmensöldnern ist hier nur ein Selbständiger bekannt, der sich hier ansiedeln möchte. Ist es denn üblich, daß ein neues Gewerbegebiet entsteht, wenn es bisher nur einen einzigen Interessenten gibt?

-Müssen die Käufer ihre erworbenen Grundstücke selbst bebauen oder dürfen sie diese weiterveräußern? Dann hätte selbst die Stadt nicht mehr die Kontrolle wer sich hier ansiedelt!

-Wenn sich hier auf allen 19 Parzellen Firmen ansiedeln, wie sieht es dann mit dem Lärmpegel aus? Bei einer einzigen Firma ist der Lärmpegel evtl. ja nicht so groß, aber zählt man mal alle zusammen, dann wird der Lärmpegel schon größer. Jeden Tag kommen und fahren Firmenfahrzeuge und Arbeitnehmer her und wieder weg. In der Summe wird sich hier das Verkehrsaufkommen extrem vergrößern.

-Arbeitnehmer, die aus dem nördlichen Landkreis kommen oder auch Firmenfahrzeuge, die in diese Richtung fahren, werden gewiß nicht den Umweg über die B299 über Amberg nehmen, sie werden den kürzeren Weg über die Nachbargemeinde Poppenricht nehmen. Hier sind die Straßen sehr eng und sehr schlecht. Auch gibt es hier keinen Radweg. Bereits wenn sich jetzt 2 Fahrzeuge begegnen muß einer auf den Straßenrand ausweichen. Die Unfallgefahr wird sich hier noch erhöhen. Auch die Nachbargemeinde Poppenricht und die Anwohner, der dann in Poppenricht befahrenen Straßen sind hier bereits jetzt nicht begeistert.

-Das Gewerbegebiet befindet sich im Westen von Karmensölden. Der Westwind wird jeden Staub und Lärm in das gesamte Dorf tragen. Nicht nur wir als Nachbarn sind hier betroffen, sondern alle Dorfbewohner.

**Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung**

- Dieses Misch- und Gewerbegebiet hat eine andere Struktur und einen anderen Charakter und soll vorrangig kleinen Betrieben und ländlichen Betrieben dienen.
- Gerade die Lage unterstützt den gewünschten Charakter. Der Stadt liegen Anfragen etlicher eher kleiner Familienbetriebe vor, welche eine sich in den größeren Gewerbegebieten aufgrund der höheren Kosten nicht etablieren können. Auch aus Karmensölden heraus ergibt sich ein Bedarf.
- Die Grundstücke der Stadt Amberg werden mit Bauverpflichtung veräußert.
- Ein Immissionsgutachten mit Lärmkontigentierung wurde erstellt.
- Die Gefahr wird seitens der Fachämter nur in sehr geringem Maß gesehen. Hier wird keine beachtliche Veränderung der Verkehrsströme gesehen.
- Das Lärmgutachten berücksichtigt die Lage. Eine Staubbelastung über die bisherige landwirtschaftliche Nutzung hinaus wird nicht erwartet. Betriebe erhalten hier strenge Auflagen.



**Stellungnahme 1 — Stellungnahme vom 11.11.2023 | Seite 3 von 3**

**frühzeitige Beteiligung**

-Welche Höhe dürfen die neuen Gebäude im Gewerbegebiet haben? Welche Grenzen gibt es hier? Gibt es bestimmte Richtlinien, die Firmen einhalten müssen, damit sie sich hier ansiedeln dürfen? Lärm, Schmutz, Geruch etc.?

-Für Firmen ist die Verkehrsanbindung sehr schlecht. Bis zu den Autobahnen ist ein ganzes Stück zu fahren. Hier sind andere, bereits bestehende und noch nicht bebaute Gewerbegebiete viel geeigneter.

Es sind noch sehr viele Fragen offen, deshalb auch unsere Bedenken!

Wir würden uns freuen, wenn Sie uns und auch allen anderen Dorfbewohnern diese Fragen beantworten könnten und unsere Sorgen und Bedenken verstehen und berücksichtigen!  
Wie würden Sie sich fühlen, wenn Sie so nebenbei bei einem „Feierabendseidl“ erfahren, daß in Ihrem Dorf, fast neben Ihrem Haus ein neues Gewerbegebiet erschlossen wird?

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

- Es wurde eine maximale Höhe von 11 m festgelegt.
- Die Lärmkontingente sind einzuhalten, die Geruchsbelästigung ist auf Grund der geltenden Richtlinien eingeschränkt.
- Es ist vorrangig ein Mischgebiet mit ergänzenden Gewerbebezirken. Es werden sich kleinere Betriebe ansiedeln, welche sich in den Landkreis orientieren und keinen Autobahnanschluss benötigen. Eine Ansiedlung von Logistik wird nicht gesehen.



**Stellungnahme 2 — Stellungnahme vom 12.11.2023 | Seite 1 von 6**

**frühzeitige** Beteiligung

In der Sitzung des Bauausschusses der Stadt Amberg am 13.09.2023 und der Sitzung des Stadtrates der Stadt Amberg am 25.09.2023 wurde beschlossen, in einem Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) – Parallelverfahren) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“ in der Fassung (i.d.F.) vom 13.09.2023 und des Entwurfes zur 153. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 13.09.2023

1. den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen,
2. den Flächennutzungs- und Landschaftsplan gemäß § 2 Abs 1. BauGB zu ändern und
3. die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen

Sachstandsbericht (Planungsanlass, Planungsrechtlicher Stand, Planungskonzept), Fachbeiträge sowie Anmerkungen zum weiteren Verfahren können der Beschlussvorlage mit der Vorlage-Nr. 005/0175/2023 vom 10.08.2023 entnommen werden.

Laut Amtsblatt Nr. 18 der Stadt Amberg vom 6.10.2023 findet die Öffentlichkeitsbeteiligung vom 16.10.2023 bis 17.11.2023 statt.

In der geplanten Form stellt das Gewerbegebiet eine Belastung für die Anwohner Karmensöldens dar. Die Gründe, warum es eine Belastung sein wird, werden im Folgenden dargestellt. Aus diesen Gründen ist das Gewerbegebiet abzulehnen. Sollte der politische Wille auf eine Umsetzung des Gewerbegebietes derart ausgeprägt sein, dass die Planung nicht eingestellt wird, dann appelliere ich dazu, das Gewerbegebiet so zu planen, dass es keine Belastung, sondern eine Entlastung für die Dorfbewohner darstellt. Entsprechende Vorschläge schließen an den Ablehnungsgründen an.

Die größten Sorgen der Bevölkerung im Hinblick auf ein ca. 7 ha großes, direkt an die bestehende Wohnbebauung anschließendes Gewerbegebiet sind:

- Lärmbelästigung, sowohl direkt vom Gewerbegebiet ausgehend in Form von Arbeitslärm als auch indirekt durch verstärkten An-/Abreiseverkehr der Arbeitnehmer und entsprechenden Gewerbeverkehr durch Kleintransporter, LKW etc.

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

- Das Gutachten setzt Kontingente fest. Eine Verträglichkeit der Nutzungen wird gesehen.

**Stellungnahme 2 — Stellungnahme vom 12.11.2023 | Seite 2 von 6**

frühzeitige Beteiligung

- Geruchsbelästigung durch die während der Arbeit anfallenden Gerüche und den zusätzlich verursachten Verkehr
- Belästigung durch Staub, Dreck, vom Wind getragene Abfälle wie Folien, Styropor etc.
- Lichtverschmutzung wegen Ausleuchtung der Gewerbezellen mit starken Lichtquellen
- Eine negative Änderung des Dorfbildes, v.a. eben im Bereich des Dorfeingangs und -durchgangs

Bei der Planung wurden bisher ausschließlich die Einzelinteressen von 4-5 Interessenten (Fa. ME Asphaltbau GmbH, eine Rapsmühle, eine KFZ-Werkstatt, ein Selbstständiger im Bereich der Landmaschinentechnik, ggf. ein Malermeister) berücksichtigt. Konkretes Interesse und somit als treibende Kraft hat sich die Fa. ME Asphaltbau GmbH herausgebildet, deren Planungen bereits derart fortgeschritten sind, dass konkrete Standorte und Beschaffenheiten von Hallenbauten geplant werden. Von den weiteren Interessenten sind der allgemeinen Öffentlichkeit bisher keine konkreten Pläne bekannt. Fa. Rapsmühle Neiswirth hat allgemeines Bauinteresse bekundet, da ihm vor mehreren Jahren ein Bauvorhaben in Karmensölden verwehrt wurde. Details sind nicht bekannt. Die anderen Firmen haben sich meines Wissens noch nicht zu Planungen geäußert. Dagegen stehen die Interessen von min. vier direkten Anwohnern (Haushalten mit jeweils mehreren Personen – Erwachsenen und Kindern) und weiteren min. vier indirekt (da räumlich etwas entfernt lebend) betroffenen Haushalten, die ihre Ablehnung bereits kundgetan haben. Der allgemeine Tenor unter der Bevölkerung lautet, dass ein Gewerbegebiet in dieser Größe in der geplanten Lage unnötig ist, zumal die Planung keine Verbesserung für Karmensölden bedeutet, da umliegende Probleme nicht berücksichtigt werden.

**Einwände**

**Lage**

Das neue Gewerbegebiet soll südwestlich von Karmensölden, direkt an die bestehende Wohnbebauung angrenzend, realisiert werden. In direkter Nachbarschaft, teils ohne bauliche Abgrenzung, teils nur durch die Karmensöldner Str. getrennt, leben u.a. Familien mit Kindern im Alter von sieben bis 18 Jahre. Lt. Baugesetzbuch (BauGB) § 1 Abs. 6 Punkt 2 sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, besonders zu berücksichtigen. Durch die direkte Angrenzung des Gewerbegebietes an bestehende Wohnbebauung ist das hier nicht der Fall.

Das geplante Gewerbegebiet liegt an der Karmensöldner Str., welches die Hauptstraße in Karmensölden darstellt und durch die Abzweigung von der Gemeindeverbindungsstraße zwischen Poppenricht und der B85 den Eingang in das Dorf bildet. Durch den Bau von Gewerbeeinheiten im geplanten Gewerbegebiet würde das Bild des Ortseingangs nachhaltig zum Schlechten hin verändert werden.

Das geplante Gewerbegebiet liegt im nördlichen Bereich auf einer Anhöhe. Diese Anhöhe gehört relativ zum restlichen Ort gesehen mit zu den höchsten Punkten Karmensöldens. Eine Bebauung dieses Bereichs mit Gewerbehalten würde das Orts- und Landschaftsbild Karmensöldens nachhaltig beeinträchtigen.

Lt. BauGB §1 Abs. 5 sollen Bauleitpläne dazu beitragen, das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Dies ist mit der geplanten Lage am Ortseingang auf der Anhöhe nicht der Fall.

Von unserem Haus aus haben wir momentan einen großartigen Blick auf die angrenzenden Felder und Wälder. Dieser zur Erholung beitragende Faktor würde durch das Gewerbegebiet wegfallen.

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

- Die gesetzlichen Auflagen sollen die genannten Belästigungen bereits als verträglich einschränken. Die Beleuchtung im Allgemeinen und über Werbeanlagen wird reguliert.
- Die Interessen wurden gegeneinander abgewogen. Das Gebiet wurde seitens der Stadtplanung, nach Abwägung sämtlicher Stellungnahmen, als verträglich und integriert beurteilt.
- Lage:  
Es grenzen keine nicht verträglichen Nutzungen aneinander. Auch im Mischgebiet werden sich ggf. wieder Familien ansiedeln. Die Bauverpflichtung der Stadt Amberg ist gestaffelt für die Wohngebäude und die Gewerbegebäude geplant. Durch die Festsetzungen ist ein Einfügen des Baugebiets in die Landschaft verträglich gestaltet. So wurden Festsetzungen bezüglich der Eingrünung, der Höhenentwicklung, der Dachlandschaft, der Werbeanlagen etc. getroffen.

**Stellungnahme 2 — Stellungnahme vom 12.11.2023 | Seite 3 von 6**

frühzeitige Beteiligung

Laut § 1 (5) BauGB soll vorrangig die Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Das wird in Karmensölden nicht beachtet. Das geplante Gewerbegebiet liegt im Außenbereich. Freie Flächen im Innenbereich finden keine Berücksichtigung:  
Der Interessent, [REDACTED] Sein Unternehmen ME Asphaltbau GmbH ist lt. Jahresabschluss 2021 und eigener Aussage von [REDACTED] zu den kleinen Unternehmen zu zählen. Warum wird für ein kleines Unternehmen ein 7-8 Hektar großes Gewerbegebiet geplant? Alternativ könnte man [REDACTED] eine Baugenehmigung direkt in seiner Nachbarschaft und somit im Innenbereich erteilen. Dort befindet sich ein ca. 1600 m<sup>2</sup> großes Grundstück. Dort könnte er bauen und er als Nachbar hätte seinen eigenen Dreck, Lärm und Lichtverschmutzung zu ertragen:



Zwischen den Häusern Nr. 32 und 38 führt eine Art Feldweg zu dem Grundstück. Der Feldweg besitzt sogar schon eine Beleuchtung.

**Größe und baukulturelle Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Karmensölden hat derzeit eine Größe von ca. 184.000 m<sup>2</sup> (lt. eigener Messung geoportal.bayern.de), das geplante Gewerbegebiet eine Größe von ca. 70.000 m<sup>2</sup> (lt. eigener Messung geoportal.bayern.de). Dies entspricht einer „Vergrößerung“ Karmensöldens um ca. 38 %. D.h. ein Ortsteil der Stadt Amberg, nämlich Karmensölden, würde um 38 % wachsen. Das bedeutet, dass der Ortsteil vom neuen Gewerbegebiet in seiner Größe nachhaltig dominiert werden würden. Lt. § 1 Abs. 6 Punkt 4 ist die Erhaltung vorhandener Ortsteile bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen. Dies wurde hier nicht gemacht, das neue Gewerbegebiet würde den vorhandenen Ortsteil Karmensölden in einen „Gewerbeortsteil“ verwandeln. Zumal in den bestehenden 184.000 m<sup>2</sup> Karmensöldens bereits rund 17.000 m<sup>2</sup> Gewerbegebiet durch die Fa. Alfred Arbogast GmbH & Co. KG belegt sind.

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Das Gebiet ist an den Bestand angeschlossen und überplant bereits als Gewerbegebiet ausgewiesene Bereiche.

Die genannte Alternative böte keine Lösung für das Baugebiet sondern lediglich ggf. für einen Interessenten und liegt faktisch in einem allgemeinen Wohngebiet und ist somit nicht geeignet.

Das Gebiet ist dem Ort und dem Ortskern vorgelagert. Und greift den Bestand auf und integriert diesen städtebaulich. Die Karmensöldener Straße bleibt die Grenze zwischen dem gewaschenen Ortskern und den Misch- sowie Gewerbebereichen. Der Bedarf an Mischgebietsflächen kam und kommt zunächst vorrangig aus Karmensölden. Es wird gemäß Planung 8 Betrieben die Möglichkeit geschaffen sich im Baugebiet anzusiedeln. Der Belang wird detailliert im Umweltbericht abgehandelt. Auf diesen wird zusätzlich verwiesen.



**Stellungnahme 2 — Stellungnahme vom 12.11.2023 | Seite 4 von 6**

**frühzeitige Beteiligung**

**Emissionen von Lärm, Staub und Dreck, Belästigung durch Geruch und Lichtverschmutzung**

In Karmensölden herrschen laut energieatlas.bayern.de am Standort des geplanten Gewerbegebietes mittlere Windgeschwindigkeiten von 2,3 m/s (in 10 m Höhe) bis ca. 4,6 m/s (in 100 m Höhe). Gemäß Windatlas des Bay. Staatsministeriums für Wirtschaft liegt die Grenze für einen wirtschaftlichen Betrieb einer Windkraftanlage bereits bei 4,8 m/s. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass die Windverhältnisse am Standort Karmensölden West so hoch sind, dass von einer erheblichen Belastung der Bevölkerung durch Lärm, der vom Gewerbegebiet ausgeht und durch Wind in die Ortschaft getragen wird, auszugehen ist.

Die derzeitige Planung sieht vor, dass die nördliche Hälfte des Gewerbegebietes als Mischgebiet und die südliche Hälfte als Gewerbegebiet ausgewiesen wird. Die gesetzlichen Grenzwerte für erlaubten Lärm sind v.a. im nördlichen Bereich (geplante Parzellen 1, 2, 7 und 10) dermaßen hoch, dass von erheblicher Lärmbelastung auszugehen ist.

Das Gleiche gilt für die Verbreitung von Staub, Dreck und sonstigen Abfällen (Folien, Styropor etc.) die durch Wind in das Dorf getragen werden können.

Ebenso kann vom Gewerbegebiet ausgehender Geruch durch den Wind in vorherrschender Westwindlage in das Dorf getragen werden.

Ein Gewerbegebiet mit geplanten 19 Parzellen bedeutet min. 19 Gebäude mit dazugehörigen Zufahrten, Vorhöfen, Parkplätzen etc. Diese Plätze müssen, neben den normalen Erschließungsstraßen entsprechend beleuchtet werden. Damit Gewerbetreibende auch in den Wintermonaten zu Tagesbeginn und in den späten Nachmittagsstunden ausreichende Lichtverhältnisse in ihren Betrieben haben, ist von entsprechend großen Lichtanlagen auszugehen. Teile Karmensöldens liegen aufgrund fehlender Straßenbeleuchtung komplett im Dunkeln, was v.a. im Bereich der Karmensöldner Str. und der dort liegenden Bushaltestelle der Fall ist. Hier im Gewerbegebiet würde aber eine 7 ha große Lichtquelle geschaffen werden, die auf die Anwohner direkt Auswirkungen hat, da das Licht in viele Wohnräume fallen wird.

Unsere Schlafzimmer (Elternschlafzimmer und 2x Kinder) liegen beide in Richtung des Gewerbegebietes. Ein Schlafen bei offenem Fenster oder mit offenem Rollo, wie wir es im Sommer gewohnt sind (die Kinderzimmer befinden sich im Dachgeschoss mit entsprechender Hitzentwicklung), wird durch den Lichteinfall, der durch die Beleuchtungen (Straßenlaternen, Gebäudebeleuchtungen etc.) verursacht wird, unmöglich. Gesundheitliche Beeinträchtigungen durch Schlafstörungen sind vorhersehbar.

Ich betreibe das Hobby Astronomie. Bisher war Karmensölden durch die Abgeschlossenheit und die wenigen Lichtquellen im Dorf ein relativ guter Standort, um mittels Teleskop Sterne & Planeten zu beobachten. Dies wird durch die neuen und sicherlich größeren Lichtquellen des Gewerbegebietes erheblich erschwert oder gar unmöglich.

Bisher gibt es in Karmensölden in den westlichen Bereichen auf dem Gebiet des geplanten Gewerbegebietes eine lebende Fauna. Hasen, Rehe, Füchse, der Rotmilan, um nur einige Tiere zu nennen, wagen sich bis an die Wohnbebauung heran und lassen sich teilweise in Vorgärten und Hofeinfahrten blicken. Für die Kinder und auch die Erwachsenen, die dort wohnen, ist es immer ein besonderes Erlebnis, wenn Tiere „zu Besuch“ kommen. Durch das Gewerbegebiet würden sich keine Tiere mehr blicken lassen. Das Merkmal, das ein Dorf auszeichnet, nämlich der Einklang von Mensch und Natur, würde unwiederbringlich zerstört werden.

**Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung**

Die Belange wurden im Umweltbericht behandelt. Auf diesen wird verwiesen. Es wurde zur Klärung der Schallimmissionen ein Gutachten angefertigt. Die dort vorgeschlagenen Maßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Verträglichkeit wird dadurch sichergestellt. Auch hier haben sich Festsetzungen ergeben, welche aufgenommen wurden. Die geruchliche Belastung ist durch die geltenden Gesetze geregelt. Die Parzellenanzahl hat sich durch das Sondergebiet Photovoltaik auf 8 neue Parzellen reduziert. Die restlichen Flächen haben bereits über den Bestandsbebauungsplan Baurechte. Die Lichtimmissionen sind durch die Festsetzungen begrenzt. Eine saP wurde zur Beurteilung der Eingriffe auf die Fauna ebenfalls erstellt.



**Stellungnahme 2 — Stellungnahme vom 12.11.2023 | Seite 5 von 6**

frühzeitige Beteiligung

Laut BauGB §1, Abs. 6, Punkt 2 gilt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. insbesondere die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen ist. Bei den bisherigen Planungen wurden zwar die gesetzlichen Abläufe eingehalten. Trotzdem hat es nur eine Person aus der Bevölkerung geschafft, in dem geplanten Gebiet Eigentum zu bilden. Es ist kein Geheimnis, dass es sich bei dieser Person um angesprochenen [REDACTED] bzw. dessen Firma [REDACTED] handelt. Alle anderen Personen hatten dazu nicht die Möglichkeit, da sie von den Planungen nicht oder zu spät unterrichtet wurden. Neben dieser Einzelperson hat sich die Stadt Amberg die Eigentumsrechte an den Grundstücken verschafft.

Während eine Person die Möglichkeit hat, in dieses Gewerbegebiet zu investieren und womöglich Gewinn daraus zu erzielen, müssen alle anderen direkten Anwohner mit einer signifikanten Wertminderung, verursacht durch ein direkt angrenzendes Gewerbegebiet und den damit zusammenhängenden negativen Auswirkungen auf die Lebensqualität, ihrer Grundstücke und Häuser akzeptieren. Das ist ein Umstand, der für mich wiederum nicht zu akzeptieren ist.

Aus vorstehenden Gründen ergibt sich, dass der geplante Standort ungeeignet und das Gewerbegebiet somit in Gänze abzulehnen ist. Ich fordere die zuständigen Instanzen dazu auf, die weitere Planung am Gewerbegebiet einzustellen.

Die Einleitung rechtlicher Schritte behalte ich mir vor.

**Vorschläge zur Änderung der Planung**

Sollte aus politischen Gründen für die Interessen einiger weniger Personen, gegen den Willen größerer Teile der Karmensöldener Bevölkerung, an der Planung festgehalten werden, dann fordere ich dazu auf, weitere Punkte in der Planung zu berücksichtigen und Karmensölden als Ganzes in der Entwicklung zu betrachten und nicht nur den Bereich des Gewerbegebietes.

Die derzeitige Planung beschränkt sich auf einen Teilbereich Karmensöldens, nämlich die ca. 7 ha Fläche am Ortsrand. Wenn nur diese Fläche entwickelt wird, dann wird zwar der Wille einzelner Gewerbetreibender befriedigt, der Rest der Bevölkerung hat aber leider nichts davon, obwohl es in dem Bereich des Dorfes Verbesserungspotential gibt. Dazu ist aber eine großräumige Betrachtung des Ortes und der Umgebung nötig.

Das Gewerbegebiet soll an der Verbindungsstraße B85 – Poppenricht liegen. Insgesamt ist diese Verbindungsstraße von der B85 bis Poppenricht ca. 1000 m lang.

Von der B85 kommend zweigt nach ca. 380 m die Karmensöldner Straße Richtung Osten ins Dorffinnere ab und bildet somit den Dorfeingang.

Weiter Richtung Poppenricht schließen weitere ca. 200 m bis zum Ortsausgang von Karmensölden an. An diesen 200 m stehen derzeit fünf Häuser, deren Bewohner unter dem Durchgangsverkehr leiden. Aufgrund der derzeitigen Gestaltung der Straße (relativ gerade Streckenführung, keine Gehsteige, keine baulichen Maßnahmen wie Parkbuchten, Bäume etc.) werden relativ hohe Geschwindigkeiten in dem Bereich gefahren.

Außerdem könnten die 200 m als Verbindung aus dem „oberen Dorf“ (Benediktinerweg) zur bestehenden Bushaltestelle „Abzweig Karmensölden“ dienen. Dies ist aber nicht der Fall, da durch den fehlenden Gehweg diese Verbindung schlicht zu gefährlich ist, v.a. für Kinder.

Durch eine Anpassung der 200 m Straße mit Gehweg, Parkbuchten, Bäumen (vgl. z.B. Goethestr. in Poppenricht/Traßlberg) könnte eine Verkehrsberuhigung geschaffen werden.

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

- Es wurde an die Stadt Amberg eine Planung für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan eines Karmensöldener Gewerbetreibenden vorgelegt. Die Stadtverwaltung Amberg konnte diesem losgelösten Antrag nicht nachkommen und hat sich für die Entwicklung eines städtebaulich sinnvollen Bebauungsplans entschieden. Der Grundstücksankauf bildet grundsätzlich die Basis einer städtebaulich sinnvollen Entwicklung, da so sichergestellt werden kann, dass auch eine zügige Besiedlung stattfindet und keine dauerhaften Brachflächen wie in vielen Bereichen mit privaten Eigentümern erschlossener Grundstücke entstehen.
- Das Gebiet dient in großen Teilen der Unterbringung von Familienbetrieben, welche Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten. Der Belang wird als erfüllt angesehen.
- Rechtliche Schritte bleiben Ihnen offen.
- Die allgemeinen Interessen sind die der Wirtschaft, Arbeitgeber, Kleinunternehmer ..., etc.
- Durch die Erschließung über eine Schlaufe ist die Belastung im Dorf gering. Der Hauptverkehr wird über die Bundesstraße erwartet.



**Stellungnahme 2 — Stellungnahme vom 12.11.2023 | Seite 6 von 6**

**frühzeitige Beteiligung**

Anbindung der Fa. Arbogast an die Verbindungsstraße durch das Gewerbegebiet: um eine signifikante Entlastung der Karmensöldner Bevölkerung zu erreichen, ist eine Erschließung der Fa. Arbogast im südlichen Bereich des Gewerbegebietes anzustreben. Da Arbogast in der Vergangenheit bereits Erschließungskosten getragen hat, ist eine Lösung anzustreben, bei der eben keine Erschließungskosten für die Firma anfallen. Da die Stadt Amberg und die Gewerbetreibenden das Gewerbegebiet unbedingt realisieren wollten, sollten diese auf die Fa. Arbogast zugehen und die Erschließungskosten übernehmen.

Am Ortseingang (Abzweig Karmensöldner Str.) ist eine Sperre für Kfz > 7,5 to einzurichten, sodass keine schweren Fahrzeuge (Busse ausgenommen) mehr durch das Dorf fahren können.

Das Gewerbegebiet ist im nördlichen und östlichen Bereich durch bauliche Maßnahmen so vom Rest des Dorfes abzuschotten, dass weder Lärm, Licht, Geruch oder Staub in das Dorf gelangen können. Bauliche Maßnahmen können sein: ein Lärmschutzwall, eine Lärmschutzmauer, eine derart ausgestaltete Begrünung (min. 30 m breit) in Form von Wald und Hecken, sodass das Gewerbegebiet nicht zu sehen ist. Die Pflege von diesen Gewächsen darf nicht den Gewerbetreibenden überlassen werden. Eine Vernachlässigung der Pflege wäre in dem Fall absehbar. Die Pflege sollte durch die Stadtgärtnerei erfolgen.

Um das Ortseingangsbild schön zu gestalten und zu garantieren, dass im nördlichen Bereich kein Lärm entstehen kann, ist anzustreben, die Parzellen 1, 2, 7 und 10 als reine Wohngebiete auszuweisen. Diese Wohnhäuser tragen zu einem schönen Bild des Ortseingangs bei und können gleichzeitig als Lärmschutz dienen. Die weiteren Parzellen sollten als Mischgebiet ausgewiesen werden. Reine Gewerbegebiete lehnen wir ab.

In der jetzigen Planung ist ein Radweg im Gewerbegebiet vorgesehen. Dieser Radweg ist völlig nutzlos, da es außerhalb des geplanten Gewerbegebietes keine Radweganbindung gibt. Hier wäre ein erster Schritt, eine Radweglösung nach Poppenricht anzustreben. Dadurch würde nicht nur der allgemeine Verkehr durch Karmensölden sondern auch der besondere Verkehr in das geplante Gewerbegebiet vermindert werden. Außerdem würde der Radweg signifikant zur Verbesserung der allgemeinen Sicherheit auf der Ortsverbindungsstraße Karmensölden – Poppenricht beitragen.

**Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung**

- Dies wurde in die Abstimmung aufgenommen. Dies wäre ein Vollzug über den Bestand—eine Doppellerschließung wäre nicht zumutbar. Zudem ist dies über das Bodendenkmal baulich und wirtschaftlich nicht sinnvoll realisierbar.
- Eine „Abschottung“ ist nicht notwendig. Das Mischgebiet geht in den Bestand über. Das Sondergebiet schafft einen Puffer.
- Die Verlagerung eines Wohngebietes aus dem Ortskern heraus wird städtebaulich äußerst kritisch gesehen und kann nicht als positiv beurteilt werden. Der Übergang von Mischgebiet zu allgemeinen Wohngebiet wird als äußerst wichtig gesehen um den Ortskern zu stabilisieren und abzugrenzen.
- Die Verbindung wird durch die Stabstelle Verkehr und Mobilität anvisiert. Der Bebauungsplan steht der Entwicklung nicht entgegen und räumt ihr den benötigten Platz ein.



**Stellungnahme 3 — Stellungnahme vom 14.11.2023 | Seite 1 von 3**

**frühzeitige Beteiligung**

**Höhenweg und Radweg**

Der Höhenweg (Straße zwischen Poppenricht und Karmensölden) ist aktuell bereits eine sehr viel befahrene Straße, auch geschuldet der Tatsache, dass der Verkehr mittlerweile um Karmensölden herum und außerhalb des Dorfes auf die B85 geleitet wird.

Für die Karmensöldener befinden sich viele „Lebensmittelpunkte“ in Richtung Poppenricht und Traßberg, z. B. Schule, Kindergarten, Sportvereine, Kirche, Friedhof, Jugendgruppen (Ministranten, Pfadfinder), Bolzplätze, etc.. Deswegen wird diese Strecke (Höhenweg) u. a. auch öfter zu Fuß und mit dem Fahrrad zurückgelegt, vor allem von den älteren Kindern und Jugendlichen, aber auch Erwachsenen.

Ein Teil der Autofahrer hält sich auch nicht an die vorgeschriebenen Geschwindigkeitsbegrenzungen. Es wurden immer wieder bei Blitzaktionen viele z. T. auch sehr überhöhte Überschreitungen festgestellt. Die direkten Anwohner an dieser Straße fühlen ihre „Sicherheit“ dadurch beeinträchtigt.

Durch das Gewerbegebiet wird sich aus unserer Sicht das Verkehrsaufkommen Richtung Poppenricht stark erhöhen. Zwar ist die B85 der Hauptlastenträger des Verkehrs, aber all diejenigen, die aus der nördlichen und z. T. nordöstlichen und nordwestlichen Umgebung anfahren, werden die kürzeste Verbindung über Poppenricht wählen. Wir gehen davon aus, dass es eher unwahrscheinlich ist, dass Umwege über die Europastraße und die B299 über Amberg dann die B85 in Kauf genommen werden.

Wir finden, dass der Höhenweg für eine derartige Erhöhung des Verkehrs nicht ausgelegt ist. Die letzten Jahre ist die Straße bereits stark in Mitleidenschaft gezogen worden und nur notdürftig an den Banketten ausgebessert worden. Wir erwarten weitere negative Auswirkungen auf die Beschaffenheit dieser Straße.

Aufgrund der geschilderten Sachverhalte würden wir die Umsetzung folgender Punkte als notwendig erachten:

- Ausbesserung/Verbereitung des Höhenweges in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Poppenricht
- Bauliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Einhaltung der Geschwindigkeitsbegrenzungen (z. B. Verkehrsinseln, Bodenerhebungen, etc)
- Sperrung der Straße für Schwerlastverkehr über 7,5t (ausgenommen Forst- und Landwirtschaft)
- Bau eines Radweges in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Poppenricht: Aufgrund der o. g. Punkte fordern die Karmensöldner und z. T. Poppenrichter bereits seit Jahren(zehnten?!) einen Radweg zwischen den beiden Ortschaften, vor allem auch wegen der Sicherheit der Kinder und Jugendlichen (wie oben ausgeführt). Aufgrund dessen, dass diese Verbindungsstraße sowohl auf Amberger als auch auf Poppenrichter Gemeindegrund liegt, fühlt sich weder die Stadt Amberg noch die Gemeinde Poppenricht verantwortlich. Aus unserer Sicht würde es Sinn machen, dass ein Radweg auf der rechten Seite (Karmensöldung Richtung Poppenricht) erbaut werden würde, da das auf der Dorfseite von Karmensölden wäre und keine Querung des Höhenweges erforderlich wäre. Außerdem ist der linke Radweg entlang der B85 (Karmensölden Richtung Amberg) der am ehesten benutzte Radweg nach Amberg. Dieser Radweg ist vielen Karmensöldner und auch Poppenrichtern ein sehr großes Anliegen und es wäre wirklich wünschenswert, wenn die Stadt Amberg auch endlich Randgebiete diesbezüglich unterstützen würde.
- Prüfen, ob sich die Stadt Amberg am Glasfasernetz von Poppenricht anschließen könnte, da wir davon ausgehen, dass für das neue Gewerbegebiet ein solcher Anschluss notwendig sein wird. Ggf. könnten im Zuge von Straßenumbau bzw. Radweg-Neuerstellungen hier die nötige Infrastruktur durch Rohr- oder Kabelverlegung mit geschaffen werden.

**Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung**

- Die Befürchtung einer wesentlichen Verkehrsmehrung auf dem Abschnitt wird nicht gesehen. Mit 8 Parzellen ist dies nicht zu erwarten.
- Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden daher nicht als zielführend im Rahmen der Bauleitplanung erachtet.
- Der Radweg wird seitens der Stabstelle Verkehr und Mobilität fokussiert.
- Das Glasfasernetz ist grundsätzlich kein Regelungsinhalt von Bebauungsplänen.

**Stellungnahme 3 — Stellungnahme vom 14.11.2023 | Seite 2 von 3**

**frühzeitige Beteiligung**

**Verkehrsführung Firma Arbogast**

Die Firma Arbogast hat seit vielen Jahren einen Teil ihres Firmengeländes in Karmensölden. Das bedeutet, dass vor allem am Morgen die Bauarbeiter das Gelände anfahren und mit viele LKWs und z. T. Baufahrzeuge verlassen und am Feierabend die Fahrzeuge zurückbringen und wieder nach Hause fahren. Seit dem Umbau der B85 wird dieser u. a. auch Schwerlastverkehr direkt durch die Ortschaft geführt.  
Das neue Gewerbegebiet grenzt im Bereich direkt an der B85 an das Gelände der Firma Arbogast.

Hier sollte dringend darüber nachgedacht werden, ob die Verkehrsführungen verändert werden kann und durch das neue Gewerbegebiet geführt werden kann..

Die Lärmbelästigung, Abgase und das Verkehrsaufkommen durch diese großen Fahrzeuge könnte hierdurch stark reduziert werden.  
Scheinbar hat die Firma Arbogast aktuell aber kein Eigeninteresse daran, sich in Karmensölden zu erweitern und hat deswegen aus unserer Sicht auch kein Interesse sich ggf. an anfallenden Erschließungskosten zu beteiligen.  
Da es der Stadt Amberg aber so wichtig ist, hier ein Gewerbegebiet zu erstellen, sollte dringend darüber nachgedacht werden, ob die Stadt Amberg der Firma Arbogast entgegenkommen kann. Die Kosten könnten teilweise auf andere Interessenten umgelegt werden und einen Teil könnte ggf. die Stadt Amberg selbst tragen.

**Verkehrsaufkommen Karmensölden wegen B85**

Durch das neue Gewerbegebiet befürchten wir aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens zur B85 hin eine Verlagerung des Verkehrs durch unsere Ortschaft. Hintergrund ist, dass aktuell bereits viele Autofahrer aus Richtung Poppenricht (Höhenweg) nicht die Auffahrt Brücke Karmensölden zur B85 verwenden sondern durch Karmensölden nach Schäflohe und von dort auf die B85 auffahren. Bei der Auffahrt von der Brücke Schäflohe auf die B85 ist der Straßenverlauf zweispurig, was ein Einfädeln erleichtert, während bei Karmensölden die B85 nur einspurig ist und die Auffahrt vor allem an verkehrsreichen Zeiten erschwert.

**Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung**

- vergleiche Stellungnahme 2
- Dies wurde seitens der Stabstelle Verkehr und Mobilität nicht gesehen. Die Verkehrsströme werden sich nicht wesentlich verändern. Der Anschluss wurde gerade deshalb nur an die Ortsverbindungsstraße gewählt.

**Stellungnahme 3 — Stellungnahme vom 14.11.2023 | Seite 3 von 3**

**frühzeitige Beteiligung**

**Dörflicher Charakter, Auswirkungen durch Lärm und Emissionen**

Wie uns bereits immer wieder durch Vertreter der Stadt Amberg versichert wurde, soll der dörfliche Charakter von Karmensölden durch das Gewerbegebiet nicht verändert werden. Aus unserer Sicht und vielen Karmensöldenern ist dies aber nicht mit den jetzigen Planungen des Gewerbegebiets zu vereinbaren.

Dies liegt auch daran, dass unserer Meinung nach dieses Gewerbe- bzw. Mischgebiet bis zur Dorfabzweigung (vom Höhenweg aus) hochgezogen wurde und zu nah an der aktuellen Wohnbebauung angrenzt.

Viele befürchten, dass dadurch die Möglichkeiten geschaffen werden, dass z. B. große Hallen, Lagerstellen für Schutt, hohe Produktionshallen etc. bereits direkt am Dorfeingang entstehen können, die das Ortsbild stark negativ beeinträchtigen. Lärmintensives Gewerbe hätte die Möglichkeit sich nahe an den bestehenden Wohnhäusern anzusiedeln, was zu erhöhten Lärmbelastigungen führen könnte. Außerdem wird befürchtet, dass die Dorfbewohner und vor allem die direkten Anwohner vermehrt Emissionen ausgesetzt sind durch die direkte Bebauungsmöglichkeit in unmittelbarer Dorfnähe.

Hier könnten verschiedene Maßnahmen getroffen werden, um einen Konsens zwischen direkten Anwohnern und Dorfbewölkerung zu finden, eine erhöhte Akzeptanz für das Vorhaben zu erreichen und die befürchteten Ortsbildveränderungen und negativen Beeinträchtigungen bzgl. Emissions- und Lärmbelastigungen, etc. zu reduzieren.

Unser Vorschlag wäre, das Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet weiter nach unten zur B85 hinzuverlagern und die geplanten oberen Parzellen (an der aktuellen Wohnbebauung) entfernt und damit nicht bebaut. Hier könnten Bäume und Hecken gepflanzt werden. Außerdem sollte eine größere Grünfläche (z. B. mit Sichtschutzbäumen) zu den östlich liegenden Wohnbebauungen geschaffen werden.

Dadurch könnte eine optische Trennung des Gewerbegebiets und Karmensölden erreicht werden, was das Ortsbild weniger beeinträchtigt. Durch Bäume und Büsche können Lärm und Emissionen gemindert werden.

Sollte diese Reduzierung des Gewerbegebiets nach unten nicht möglich sein, sollte im oberen Bereich eine reine Wohnbebauung zugelassen werden. So wäre die Veränderung des Ortsbildes weniger negativ als mit Gewerbe-Einrichtungen wie Hallen, etc und auch der direkte Einfluss von Emissionen und Lärm der Dorfbewohner wäre weniger zu erwarten.

Unabhängig von diesen Maßnahmen sollte versucht werden innerhalb des Gewerbegebietes so wenig wie möglich Flächen zu versiegeln und vermehrt die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Büschen, etc. vorgeschrieben werden z. B. könnten rund um das Gewerbegebiet als optische und „natürliche“ Abgrenzung Alleeebäume gepflanzt werden.

Basierend auf einem Gerücht, von dem wir gehört haben, wäre eine weitere Option, an der Dorfeinfahrt ein neues Gebäude für die Feuerwehr Karmensölden ggf. mit einem „Gemeinde-Raum“ zu errichten. Dies würde sich besser in das Ortsbild einfügen als ein Gebäude/eine Einrichtung eines Gewerbetreibenden und würde auch auf mehr Akzeptanz der Dorfgemeinschaft stoßen.

**Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung**

- Es wurde im Verfahren ein Gutachten bezüglich der Schallimmissionen erstellt und Festsetzungen entwickelt.
- Festsetzungen zu Licht und beleuchteten Werbeanlagen wurden getroffen.
- Eine Hecke zum Bestand und als Eingrünung ist festgesetzt.
- Das Sondergebiet Photovoltaik bildet ebenfalls einen Puffer zum Bestand.
- Bei einer weiteren „Verschmälerung“ der Grundstücke im Gewerbegebiet ist aufgrund der Hanglage keine sinnvolle Nutzung möglich.
- Das Gebiet ist in Gänze über eine Hecke eingegrünt.
- Ein Feuerwehrhaus ist zulässig. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche ist nicht notwendig.

**Stellungnahme 4 — Stellungnahme vom 24.10.2023 | Seite 1 von 1**

**frühzeitige Beteiligung**

nicht alle Karmensöldner sind gegen ein Gewerbegebiet. Auch die dafür vorgesehene Fläche ist ideal, weil der Lieferanten- und Kundenverkehr nicht ins Dorf gelangt. Auch würden die Karmensöldner, die sich im Ort ansiedeln bzw. bleiben wollen am Ort bleiben. Was auch gewollt ist. Außerdem besteht die berechtigte Hoffnung, dass durch das Gewerbegebiet endlich eine schnelle Internetleitung gebaut wird. Auch dies wäre im Interesse aller.

**Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung**

Wird zur Kenntnis genommen.  
Eine schnelle Internetverbindung ist nicht Teil der Bauleitplanung.



**Stellungnahme 5 — Stellungnahme vom 17.11.2023 | Seite 1 von 1**

**frühzeitige Beteiligung**

1. Erweiterung und Anbindung des bestehenden Gewerbegebietes.

Sowohl in der Sitzung des Bauausschusses, als auch in der Stadtratssitzung zu diesem Thema wurde erwähnt, das ein Impulsgeber für das neue Gewerbegebiet die Firma Arbogast sei, die aktuell als einzige Firma im bestehenden Gewerbegebiet ansässig ist und sich vergrößern wolle.

Das entspricht nicht den Tatsachen.

Zitat Fa. Arbogast.

„Wir als Firma Arbogast waren zu keinem Zeitpunkt Impulsgeber zur Erweiterung des Gewerbegebietes in Karmensölden und haben in der Vergangenheit auch einige Nachfragen der Stadt dahingehend beantwortet, das wir mittelfristig und wahrscheinlich auch langfristig keinen Bedarf an einer Flächenerweiterung unseres Grundstückes haben. Auch haben wir keinerlei Interesse an einer möglichen Neuerschließung unseres Grundstückes über das vermeintlich neue Gewerbegebiet, da wir aktuell unseren Bauhof über zwei getrennte Zufahrten anfahren können und dies auch zukünftig so handhaben werden.“

Zitat Ende.

Diese Aussage bedeutet aber auch, das im Falle der Realisierung des neuen Gewerbegebietes der Schwerverkehr, verursacht durch die großen Baumaschinen und LKW's der Fa. Arbogast, weiterhin durch die Dorfmitte von Karmensölden fließt.

2. Erhalt bzw. der Verlust des dörflichen Charakters

Der Stadtteil Karmensölden hat bisher weder ein Neubaugebiet, einen Nahversorger, oder eine Gaststätte. Karmensölden ist also wirklich noch ein Dorf und wer hier wohnt ist sich dessen auch bewusst und weiß das größtenteils auch zu schätzen.

Und auch zu diesem Thema wurde sowohl in der Sitzung des Bauausschusses, als auch in der Stadtratssitzung gesagt das dieser dörfliche Charakter unbedingt erhalten bleiben soll.

Das ist für mich ein Widerspruch in sich.

Wie soll bei einer zukünftigen Gewebefläche von ca. 6 bis 7 ha, zu einer aktuellen „Dorffläche“ von ca. 12 ha, dieser Charakter erhalten bleiben?

Meiner Meinung nach passt dieses Verhältnis überhaupt nicht.

Wenn zukünftig ca. ein Drittel der gesamten Fläche von Firmen aller Art bebaut sind, kann man wirklich nicht mehr von einem Dorf sprechen, das Gewerbegebiet wird dann das Ortsbild prägen.

**Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung**

1.

- Die bislang zur Ausweitung des Betriebs vorgesehene Fläche wird lediglich überplant. Anlass war der Antrag auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan eines Ortsansässigen, welcher sich mit seinem Betrieb ortsnah entwickeln möchte.
- Es wird die Firma Arbogast betreffend keine Änderungen geben.

2.

Das Gebiet ist dem Dorf vorgelagert. Es werden ~ 8 Betriebe ausgesiedelt, bei denen 6 Betrieben ermöglicht wird ein Wohnhaus zu ihren Betrieben zu bauen. Wohnen und Arbeiten sollen verbunden werden. Der Bedarf ist hoch.

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten — Stellungnahme vom 08.11.2023 | Seite 1 von 1**

frühzeitige Beteiligung

Stellungnahme Bereich Landwirtschaft:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 163. „Gewerbegebiet Karmensölden“ gibt es abgesehen davon, dass landwirtschaftliche Nutzfläche auf Dauer verloren geht, aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht grundsätzlich keine Einwendungen.

Wir weisen darauf hin, dass:

- die Planung ca. 6,68 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch nimmt. Die Herausnahme dieser Flächen aus der landwirtschaftlichen Produktion (Futter, Nahrungsmittel- und nachwachsende Rohstoffe) hat Auswirkungen auf die Flächen- und Pachtmarktsituation vor Ort, im Stadt- und Gemeindebereich. Durch die zunehmende Inanspruchnahme von Flächen für andere Nutzungsansprüche, ist bereits eine große Flächenkonkurrenz erwachsen.
- der Landwirtschaft nach den Bodenschätzungsdaten Ackerland im Schnitt mit leicht über den Durchschnittswerten liegenden Bonitäten für den Landkreis Amberg mit folgendem Klassenzeichen, sL5V 37/35 (sandiger Lehm mit der Zustandsstufe 5, Entstehung durch Verwitterung, Bodenzahl 37 und Ackerzahl 35), auf Dauer verlorengehen.

In ihrem **Planungskonzept** beschreiben sie, dass mit Hilfe eines Bodenmanagements darauf geachtet wird, dass mit dem wertvollen Boden im Plangebiet sorgsam umgegangen wird. Dieses Vorgehen wird von uns begrüßt.

Wir bitten Sie, uns nach Ausarbeitung ihres Bodenmanagements dieses zur Einsicht zuzuleiten.

Stellungnahme Bereich Forsten:

Waldrechtliche oder forstfachliche Belange sind direkt nicht betroffen.

Im Westen grenzt jedoch Wald in einigem Abstand an das geplante Gewerbegebiet an. Es handelt sich um einen alten Kiefernbestand mit u. a. Eichen und Fichten als Mischbaumarten.

Größere Vorschädigungen oder Hinweise auf einen Vitalitätsverlust sind aktuell nicht erkennbar. Unter den gegebenen standörtlichen Bedingungen (mäßig frischer bis ziemlich frischer, sandig-schluffiger Lehm mit tonigen Verdichtungen im Untergrund) sind Endbaumhöhen von 30 bis 35 m zu erwarten.


Die westlichen Randbereiche des Gewerbegebietes können daher noch im Fallbereich der Bäume liegen.


Deshalb wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass auch gesunde Bäume bzw. Baumteile im Fall von Schadereignissen (z. B. Stürme) auf die angrenzenden Bereiche fallen und zu Schäden führen können.


Es wird eine Haftungsverzichtserklärung empfohlen, die mögliche Regressforderungen gegen den angrenzenden Waldbesitzer ausschließt.


Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung


- Wird zur Kenntnis genommen und fließt in den Umweltbericht ein.
- Die Baumfallgrenze wird im Bebauungsplan dargestellt und auf Sicherungsmaßnahmen hingewiesen.


<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 17 In der Fassung vom 04.03.2026 
	<b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten — Stellungnahme vom 09.07.2025   Seite 1 von 1</b>		
<b>öffentliche Auslegung</b>	<p><u>Stellungnahme Bereich Landwirtschaft:</u></p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 163. „Gewerbegebiet Karmensölden“ gibt es abgesehen davon, dass landwirtschaftliche Nutzfläche auf Dauer verloren geht, aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht grundsätzlich keine Einwendungen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Planung ca. 7,18 (6,68 + 0,5) ha landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch nimmt. Die Herausnahme dieser Flächen aus der landwirtschaftlichen Produktion (Futter, Nahrungsmittel- und nachwachsende Rohstoffe) hat Auswirkungen auf die Flächen- und Pachtmarktsituation vor Ort, im Stadt- und Gemeindebereich. Durch die zunehmende Inanspruchnahme von Flächen für andere Nutzungsansprüche, ist bereits eine große Flächenkonkurrenz erwachsen.</li> <li>• der Landwirtschaft nach den Bodenschätzungsdaten Ackerland im Schnitt mit leicht über den Durchschnittswerten liegenden Bonitäten für den Landkreis Amberg mit folgendem Klassenzeichen, sL5V 37/35 (sandiger Lehm mit der Zustandsstufe 5, Entstehung durch Verwitterung, Bodenzahl 37 und Ackerzahl 35), auf Dauer verlorengehen.</li> <li>• Im Umweltbericht unter Punkt 2.3 wird ein Sondergebiet für Photovoltaik festgesetzt: Entgegen der Aussage in der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, <b>dass alle Ausgleichsmaßnahmen auf dem räumlichen Geltungsbereich umgesetzt werden, wird unter 8.17. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB</b></li> </ul> <p>10.7 wird der „CEF-Maßnahme Feldlerche“ außerhalb des Geltungsbereichs die östliche Teilfläche der Flummer 626 in der Gemarkung Karmensölden mit 0,5 ha Fläche zugeordnet. <b>Weiterer Flächenverlust.</b></p> <p>An dieser Stelle möchte ich an folgende Auswertung verweisen und dafür plädieren, dass auf eine CEF-Maßnahme für Feldlerchen verzichtet werden kann!</p> <p style="text-align: center;"><b>Vögel im Solarpark – eine Chance für den Artenschutz?</b>          Auswertung einer Untersuchung im Solarpark Ronneburg „Süd I“</p> <p style="text-align: center;"><b>KLAUS LIEDER</b>, Ronneburg und <b>JOSEF LUMPE</b>, Greiz</p> <p><u>Stellungnahme Bereich Forsten:</u></p> <p>Waldrechtliche oder forstfachliche Belange sind nicht betroffen.</p>	<b>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</b>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der sorgsame Umgang mit Grund und Boden liegt der Planung zugrunde. Vor allem die in Teilen verbindlich festgesetzte Zweigeschossigkeit bei entsprechender Nutzung soll den Flächenverbrauch reduzieren. Auch die hohe GRZ soll dazu beitragen. Die Erschließung wurde äußerst kompakt gewählt und an die bestehende Infrastruktur angeschlossen (siehe Umweltbericht S.4f). Den wirtschaftlichen Belangen, sowie der Entwicklung der Unternehmen vor Ort wurde Vorrang gegeben. Durch die Festsetzung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen, ist die Schaffung weiterer PV-Flächen gesichert.</li> <li>• Die Ackerzahl 35 ist bei der Gesamtskala von 0-100 als eher niedrig einzustufen. Somit handelt es sich um weniger ertragreiche Böden, die innerhalb des Plangebiets für die Landwirtschaft verloren gehen.</li> <li>• Dankbar wird der Hinweis entgegengenommen. Die missverständliche Aussage wurde klargestellt. Die Anlage der CEF-Fläche für die Feldlerche erfolgt nach den Angaben aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Die externen Flächen dienen der CEF-Maßnahme und sind mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die gewählte Maßnahme erzielt eine Doppelnutzung, da die Fläche sich positiv im Ökokonto niederschlägt und für zukünftige Vorhaben als Ausgleich herangezogen werden kann. Somit muss nicht zusätzlich auf landwirtschaftliche Fläche zurückgegriffen werden. Die gewählte Maßnahme auf der externen Fläche lässt sich als positiv beurteilen, da sich ringsum Ackerflächen befinden und die räumliche Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplans zugunsten der Feldlerche besteht. Diese Maßnahme wurde zudem gewählt, da sie für alle Beteiligten einfacher umsetzbar ist. Bei der Alternativlösung müsste Einfluss auf den Saatreihenabstand genommen werden und es würde somit in die Bewirtschaftung des Landwirts eingegriffen werden. Zudem hätte sich ein Eingriff auf doppelter Fläche ergeben.</li> </ul>	

<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 18 In der Fassung vom 04.03.2026	 AMBERG
	<b><u>Bayernwerk Netz</u> — Stellungnahme vom 02.11.2023   Seite 1 von 2</b>			
<b>frühzeitige</b> Beteiligung	<p>In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.</p> <p>Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.</p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungssachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben.</p> <p>Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag <a href="http://www.fgsv-verlag.de">www.fgsv-verlag.de</a> (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.</p>	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Schutzzonenbereich wurde nicht mit in die zeichnerischen Festsetzungen übernommen, da dies über das Grundbuch erfolgen soll. Die Flächen sind in städtischer Hand.</li> <li>• Die Freileitung wird im Geltungsbereich unterirdisch verlegt. Es werden daher keine Regelungen für die Freileitung und Masten aufgenommen.</li> </ul> <p>⇒ Die Hinweise werden aufgenommen.</p>	

<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 19 In der Fassung vom 04.03.2026	 <b>AMBERG</b>
	<b><u>Bayernwerk Netz</u> — Stellungnahme vom 02.11.2023   Seite 2 von 2</b>			
<b>frühzeitige</b> Beteiligung	<p>Wir weisen darauf hin, dass nach der Vorschrift DIN VDE 0210-10 Beiblatt1 "Freileitungen über AC 1 kV bis einschließlich AC 45 kV" bei Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen, Verkehrsflächen und Badeweihern größere Leiterseil-Bodenabstände gefordert werden als in freiem Gelände. Im Falle des ungünstigsten Leiterseildurchhanges sind hier folgende lotrechte Mindestabstände zum Leiterseil einzuhalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Spiel-, Sport und Freizeitanlagen mindestens 7,6 m,</li> <li>- bei Verkehrsflächen mindestens 7,0 m,</li> <li>- bei Badeweihern mindestens 8,6 m.</li> </ul> <p>Eine Leitungserhöhung im Bereich des Planungsgebietes könnte erforderlich sein. Zur detaillierten Prüfung, ob die Mindestabstände eingehalten werden, sind uns rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten genaue Lage- und Bodenprofilpläne im Leitungsbereich vorzulegen.</p> <p>Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.</p> <p>Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <a href="http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html">www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</a></p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p>	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung	Wird zur Kenntnis genommen.	

<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 20 In der Fassung vom 04.03.2026	 <b>AMBERG</b>
	<b><u>Bund Naturschutz</u> — Stellungnahme vom 07.11.2023   Seite 1 von 1</b>			
<b>frühzeitige Beteiligung</b>	<p>wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und nehmen wie folgt Stellung: Der BN spricht sich gegen die Planung des Gewerbegebietes Karmensölden aus. Dies hat folgende Gründe:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Derzeit plant die Stadt GE-Erweiterungsflächen von ca. 50ha Größe. Das ISEK-Gutachten rechnet mittelfristig mit einem Bedarf von ca. 37ha. Diese Fläche soll nicht nur durch Neuplanung, sondern auch durch eine effektivere Nutzung (Mehrgeschoßigkeit) erreicht werden. Diese Zahlen zeigen, dass Amberg nicht an Flächensparen interessiert ist. Die Planung wird im Sachstandsbericht als „großflächig“ bezeichnet. Diese Bezeichnung belegt ebenfalls die These, daß die Stadt hier keinen sparsamen Umgang mit der Ressource Boden plant. Durch diese Planung werden wieder mehr als 6ha Boden dem Naturhaushalt entzogen. Ebenfalls betroffen sind landwirtschaftliche Nutzflächen, deren Bedarf ebenfalls unstrittig ist.</li> <li>2. Ein kartiertes Biotop im Norden des Bereichs verliert einen Teil seiner Anbindung durch das GE, was eine Verschlechterung bedeutet. Wie „gut“ sich Biotope in Gewerbegebieten entwickeln, konnte man im IG Nord sehen. Die Wertigkeit dieser Flächen ist stark zurückgegangen oder sie sind ganz verschwunden. Dies war das Ergebnis der Voruntersuchungen zur Erweiterung des IG Nord.</li> <li>3. Die Verkehrserschließung ist mangelhaft. Eine kurze und damit effektive Anbindung aus der Ortschaft heraus für Fußgänger oder Radfahrer findet nicht statt. Die Zuwegung erfolgt nur über die Verbindungsstraße. Außerdem ist der vorhandene ÖPNV nicht in der Lage, das GE angemessen zu erschließen. Dafür fehlt es sowohl an der Taktung als auch an den Haltestellen, die ebenfalls nicht in der Planung vorhanden sind.</li> </ol> <p>Die genannten Punkte sind für ein zeitgemäßes Gewerbegebiet unerlässlich. Daher lehnt der BN diese Planung ab. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<b>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Bedarf wurde in der Begründung zum Flächennutzungsplan detailliert aufgeführt.</li> <li>• Das Konzept zum nachhaltigen Bauen findet Anwendung.</li> </ul> </li> <li>2. <p>Inwieweit hier die Anbindung an die landwirtschaftlichen Flächen wesentlich war, wurde in der saP nicht als bedeutend festgestellt. Die Heckenstruktur ist verbindendes Element der Landschaftsbestandteile.</p> </li> <li>3. <p>Der Anschluss an die Karmensöldener Straße wird für Geh- und Radverkehr so gelöst, dass dieser attraktiv erfolgt und wird nicht zwischen den Betrieben platziert, da hier oft eingeeengte Bereiche ohne Qualität entstehen. Es entstehen 6 Parzellen im Mischgebiet und 2 Parzellen im Gewerbegebiet. Ob diese eine Veränderung der Taktung bewirken, wird sich zeigen. Dies ist jedoch nicht Bestandteil der Bebauungsplanung.</p> </li> </ol>	

<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 21 In der Fassung vom 04.03.2026	 <b>AMBERG</b>
	<b><u>Bund Naturschutz</u> — Stellungnahme vom 06.07.2025   Seite 1 von 2</b>			
<b>öffentliche Auslegung</b>	<p>wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und nehmen wie folgt Stellung: Der BN spricht sich gegen die Planung des Gewerbegebietes Karmensölden aus. Dies hat folgende Gründe:</p> <p>1. Der Bebauungsplan missachtet die Vorschrift des § 1a (2) BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; ...</p> <p>Die darin enthaltenen Vorgaben zum Flächensparen, dem Vorrang der Innentwicklung und Wiedernutzbarmachung von Flächen wird hier nicht Rechnung getragen. Das seit Jahren in Aufstellung befindliche Gewerbegebiet West II und das auch für das Handwerk geplante Gebiet auf dem inzwischen von der Stadt erworbenen 10,7 ha großen Gelände der ehem. Leopoldkaserne werden nicht erwähnt oder berücksichtigt. Der Verweis auf die „Eignung“ für handwerkliche Betriebe spricht nicht für eine zielgerichtete und bedarfsorientierte Planung.</p> <p>Der Wunsch eines Betriebs nach einer größeren Firmenfläche in die Aufstellung eines Gewerbegebiets mit in Summe mit mehr als 6 ha Fläche münden zu lassen, widerspricht dem Gebot der Verhältnismäßigkeit. Die im Sachstandsbericht erwähnte Großflächigkeit unterstreicht dies. Nachdem die Stadt Amberg Mitglied im Wirtschaftsraum Amberg ist, müssen auch hier in Ausweisung befindliche und geplante Gewerbeflächen (z. B. Gewerbegebiet an der B 14 westlich Gebenbach) im Landkreis durch die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Amberg mit einbezogen werden.</p> <p>Das Ziel der Bayerischen Staatsregierung, den täglichen Flächenverbrauch in Bayern auf 5 ha zu senken, wird durch dieses Vorhaben konterkariert. Das Vorhaben trägt zur weiteren Landschaftszersiedelung bei.</p> <p>2. Der Bebauungsplan missachtet die Vorschrift des § 1 (5) BauGB: Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, ...</p> <p>Welche Flächen sollen künftigen Generationen eigentlich noch zur Verfügung stehen, wenn in der Fortschreibung des FINP vorgesehene Flächen umgehend beplant und bebaut werden und eine Generation Flächen in dem Umfang in Anspruch nimmt, die frühere Generationen in der Summe über Jahrhunderte nicht verbraucht haben?</p>	<b>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</b>	<p>1.</p> <p>Es wird auf die Abwägung der Stellungnahme des Bund Naturschutz vom 07.11.2023 aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen.</p> <p>Der Bezug zum Gewerbegebiet West II ist in der Beschlussvorlage unter den Alternativen vorhanden. Es soll ortansässigen Gewerbetreibenden ermöglicht werden, Wohnen und Gewerbebetriebe zu vereinen. Das Gewerbegebiet liegt innerhalb des Wirtschaftsraum Amberg. Es ist ein konkreter Baustein zur Realisierung des Wirtschaftsraumes und mit der Regierung abgestimmt. Eine Landschaftszersiedelung liegt nicht vor. Das Gebiet schließt direkt an den Bestand an.</p> <p>2.</p> <p>Die mit dem Bebauungsplan verfolgte bauliche Nutzung steht im Einklang mit den Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Die Inanspruchnahme von Fläche ist im Hinblick auf den bestehenden Bedarf als gerechtfertigt anzusehen.</p>	

<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 22 In der Fassung vom 04.03.2026	 <b>AMBERG</b>
	<b><u>Bund Naturschutz</u> — Stellungnahme vom 06.07.2025   Seite 2 von 2</b>			
<b>öffentliche Auslegung</b>	<p>3. Der Bebauungsplan missachtet die Vorschrift des § 1 (6) Ziffer 5 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, ...</p> <p>Der Ortsteil Karmensölden wird durch das geplante Gewerbegebiet quasi erdrückt und der ländliche Charakter des Ortes zerstört.</p> <p>4. Bedarfsnachweis: Der Bedarfsnachweis erfolgt vage und unverbindlich. Ein positiver Verlauf der Wirtschaftsentwicklung in der Vergangenheit rechtfertigt nicht bei der derzeitigen Lage die Fortsetzung der Planung auf dieser Basis. Für die angeführten Interessenten werden keine Belege wie Vorverträge oder LOIs (letter of intend) genannt. Mit dem alleinigen Betriff „Asphalt“ ist nicht klar definiert, welche Nutzung eigentlich geplant ist. Nach dem allgemeinen Verständnis ist „Asphalt“ dem Zweig der Bauindustrie zuzuordnen, der aufgrund seines Flächenbedarfs (Mischanlage, Lagerflächen für Gesteinsfraktionen und Altasphalt) und Immissionen (Staub, Lärm von Betrieb und Schwerlastverkehr) ausschließlich Industriegebieten vorbehalten ist. In welcher Form eine Asphaltbaufirma ihre bisherigen Aktivitäten ausweiten will - was ja der Grund für die - Ansiedlung im GE ist - ist nicht ersichtlich bzw. wird nicht erläutert.</p> <p>5. Erschließung: Die geplante Erschließung ist MIV-lastig. Es wird kein kurzer Geh- und Radweg von Karmensölden aus in das neue Gewerbegebiet angeboten, stattdessen muss man den Umweg über die Einfahrt in das GE machen. Dies wird einer nachhaltigen Verkehrsplanung nicht gerecht.</p> <p>6. Kartierte Biotopfläche: Diese Fläche im Norden wird zwar nicht angetastet, aber der Biotopverbund mit den angrenzenden Flächen wird gekappt, was diese Fläche sehr entwertet. Über die Entwicklung solcher Flächen verweist der BN auf seine frühere Stellungnahme.</p> <p>Daher lehnt der BN diese Planung ab.</p>	<b>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</b>	<p>3.</p> <p>Das Gebiet ist dem Ort und dem Ortskern vorgelagert. Und greift den Bestand auf und integriert diesen städtebaulich. Die Karmensöldener Straße bleibt die Grenze zwischen dem gewaschenen Ortskern und den Misch- sowie Gewerbebereichen. Das geplante Gebiet schafft durch das Sondergebiet und das Mischgebiet einen Übergang zur vorhanden Wohnbebauung. Es entstehen 8 Parzellen, welche durch die zulässige Grundflächenzahl, die Geschossigkeit und die maximale Traufhöhe in ihrer Größe beschränkt werden.</p> <p>4.</p> <p>Der Bedarf wurde in der Begründung zum Flächennutzungsplan detailliert aufgeführt. Zudem wird auf das Dokument „Wirtschaftsraum Amberg - gemeinsam leben. gemeinsam wachsen.“ vom 27.03.2025 verwiesen.</p> <p>5.</p> <p>Der Anschluss an die Karmensöldener Straße wird für Geh- und Radverkehr so gelöst, dass dieser attraktiv erfolgt und wird nicht zwischen den Betrieben platziert, da hier oft eingeeengte Bereiche ohne Qualität entstehen. Der Geh- und Radweg vom Ortsbestand aus in das neue Gebiet befindet sich bereits im Bestand und muss auch zur Pflege der Biotopfläche bestehen bleiben. Ein zusätzlicher Radweg würde den Flächenfraß vorantreiben. Außerdem würde ein Geh- und Radweg, welcher sich zwischen den Betrieben befinden würde, lediglich eine Verkürzung von 100 m bewirken.</p> <p>6.</p> <p>Im Festsetzungskatalog ist eine Eingrünung auf den privaten Parzellen, sowie der Erhalt der Bestandshecken festgesetzt. Der Verbund zum nördlichen Biotop ist durch die festgesetzten Hecken gewährleistet. Auf der östlichen Seite kann dieser aufgrund des Bodendenkmals nicht realisiert werden.</p>	




**Freiwillige Feuerwehr Amberg — Stellungnahme vom 03.11.2023 | Seite 1 von 1**


frühzeitige Beteiligung


Grundsätzlich bestehen seitens des abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken.  
Sofern die Straßenflächen nach den Planangaben realisiert werden, stehen ausreichend Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr zur Verfügung.  
Die Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW W405 auszulegen.  
Weitere Angaben sind nach Bekanntgabe der genauen Bebauungsplanung mit den Stadtwerken abzustimmen. Aufgrund der ggf. erforderlichen Löschwassermenge kann ein Löschwasserbehälter notwendig sein.


Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.


<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 24 In der Fassung vom 04.03.2026	 <b>AMBERG</b>
	<b><u>Freiwillige Feuerwehr Amberg</u> — Stellungnahme vom 16.06.2025   Seite 1 von 1</b>			
<b>öffentliche Auslegung</b>	<p>Grundsätzlich bestehen seitens des abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken.</p> <p>Sofern die Straßenflächen nach den Planangaben realisiert werden, stehen ausreichend Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr zur Verfügung.</p> <p>Die Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW W405 auszulegen. Weitere Angaben und Hydrantenstandorte sind nach Bekanntgabe der genauen Bebauungsplanung mit den Stadtwerken abzustimmen. Aufgrund der ggf. erforderlichen Löschwassermenge kann ein Löschwasserbehälter notwendig sein.</p> <p>Für die Zugänglichkeit im Brandfall zur eingefriedeten Photovoltaikanlage wird seitens der Feuerwehr ein Schlüsseldepot am Zugangstor gefordert.</p>	<b>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</b>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anlage von Löschwasserbehältern im Gewerbe- und Mischgebiet ist grundsätzlich zulässig.</p>	


<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 25 In der Fassung vom 04.03.2026	 <b>AMBERG</b>
	<b><u>Gemeinde Poppenricht</u> — Stellungnahme vom 09.11.2023   Seite 1 von 1</b>			
<b><u>frühzeitige</u> Beteiligung</b>	<p>Das Bebauungsplanfeststellungsverfahren der Stadt Amberg beeinflusst laufende Planungen der Gemeinde Poppenricht entlang der GVS „Poppenricht – Karmensölden“. Hierbei geht es im Detail um:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Radwegplanung Poppenricht nach Karmensölden und</li> <li>• den Ausbau der Gemeindeverbindungsstraße Poppenricht – Karmensölden.</li> </ul> <p>Zu diesen Planungen gibt es bereits Kontakt zu der Stadt Amberg. Wie die Planungen auf Seiten der Stadt Amberg bezüglich der Radwegplanung und Ausbau GVS auf Stadtgebiet aussieht, ist aktuell nicht bekannt. Auch über eine Kostenverteilung Gemeinde Poppenricht – Stadt Amberg gibt es aktuell keine Vereinbarung.</p> <p>Bei der Bauleitplanung ist zu berücksichtigen, dass die Nutzung der GVS auf Gemeindegebiet Poppenricht sowie die Nutzung der Ortstraßen im Gemeindegebiet Poppenricht durch den zu erwarteten Schwerverkehr durch das neue Gewerbe- und Mischgebiet rechtskräftig zum Schutz der Anwohner ausgeschlossen wird.</p> <p><b><u>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen</u></b></p> <p>Die Gemeinde Poppenricht hält es für erforderlich, zeitnah einen gemeinsamen Termin mit den zuständigen Referaten der Stadt Amberg zu vereinbaren, um die jeweiligen Planungen zu koordinieren und Synergieeffekte zu nutzen.</p>	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Bebauungsplan steht den Entwicklungen nicht entgegen.</li> <li>• Auf eine „Teilrealisierung“ ohne weiteren Anschluss außerhalb des Geltungsbereichs wurde zunächst verzichtet.</li> <li>• Die Gespräche werden durch die Stabstelle Verkehr und Mobilität unabhängig von der Bauleitplanung geführt um zeitlich keine Abhängigkeiten zu schaffen.</li> </ul>	

<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 26 In der Fassung vom 04.03.2026  <small>AMBERG</small>
	<b>Handwerkskammer Niederbayern/Oberpfalz — Stellungnahme vom 13.11.2023   Seite 1 von 1</b>		
<b><u>frühzeitige</u> Beteiligung</b>	<p>Zum o. g. Verfahren liegen uns aktuell keine Informationen vor, die gegen die Planungen sprechen.</p> <p>Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.</p> <p>Von Seiten der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.</p>	<b>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</b>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 27 In der Fassung vom 04.03.2026 
	<b><u>LBV Kreisgruppenvorsitz Amberg-Sulzbach</u> — Stellungnahme vom 11.07.2025   Seite 1 von 3</b>		
<b>öffentliche Auslegung</b>	<p>der Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V. – Bezirksgeschäftsstelle Oberpfalz – gibt im Rahmen der o.a. Beteiligung fristgerecht folgende Stellungnahme ab:</p> <p><b>1. Flächenverbrauch</b>          Der LBV begrüßt es grundsätzlich, dass sich die Stadt Amberg in einem „Konzept für nachhaltiges Bauen“ zum Flächensparen verpflichtet.          Im vorliegenden Fall ist jedoch die Größe des geplanten Gewerbegebiets zu hinterfragen. Der Ortsteil Karmensölden hat bisher eine Siedlungs- und Gewerbefläche von etwa 15 Hektar. Mit der geplanten neuen Fläche (Sonder-, Misch- und Gewerbegebiet) würde diese auf rund 23 Hektar anwachsen. Das ist eine Mehrung von über 50%.</p> <p><b>2. Bedarf und Standortwahl</b>          Angesichts der dörflichen Struktur und Lage am äußersten westlichen Rand des Stadtgebiets halten wir es für geboten, neue Gewerbeflächen – soweit diese notwendig sind – zentrumsnah zu erschließen. Konkret erscheint eine Erweiterung der Gewerbeflächen im Bereich Speckmannshof naheliegender.          Insofern stellen wir die Anbindung eine <u>geeignete Siedlungseinheit</u> infrage, wie sie sich aus der Anforderung des LEP Bayern (Ziel 3.3). Die Begründung, weshalb andere Potenziale der Innenentwicklung nicht erschlossen werden können, ist u.E. nicht ausreichend.          Sowohl in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung als auch zur Aufstellung des Bebauungsplanes fehlt weiterhin eine ausreichende Begründung des konkreten Bedarfs, obwohl dies auch die Höhere Landesplanungsbehörde bereits eingefordert hat.          In der Begründung zum Bebauungsplan (Planerfordernis) wird dargestellt, dass „das Gebiet [...] großflächig entwickelt werden soll“. Dies steht aus unserer Sicht im Widerspruch zum LEP-Grundsatz des Flächensparens und dem formulierten kleinflächigen Bedarf vor Ort.</p> <p><b>3. Festsetzungen</b>          In den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung vermissen wir eine konkrete Pflanzliste für Bäume und Gehölze. Wir können nicht nachvollziehen, weshalb nur 70% heimische Gehölze vorgeschrieben werden.</p> <p>Für die öffentliche Grünfläche im Süden ist lediglich eine 2-reihige Wildhecke vorgesehen. Wir halten eine funktionale Eingrünung sowohl im Hinblick auf die ökologische Eignung wie auch die Einbindung des Gebiets in die Landschaft für erforderlich. Wir weisen darauf hin, dass in der Planzeichnung keine Bemaßung der öffentlichen Grünfläche vorhanden ist. Eine Mindestbreite von 5 Metern wie bei privaten Grünflächen sollte verbindlich dargestellt werden. Es wäre zu begrüßen, wenn die Festsetzung um die Formulierung „freiwachsende Wildhecke“ ergänzt würde.</p>	<b>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</b>	

1.  
 Der sorgsame Umgang mit Grund und Boden liegt der Planung zugrunde. Vor allem die in Teilen verbindlich festgesetzte Zweigeschossigkeit bei entsprechender Nutzung soll den Flächenverbrauch reduzieren. Auch die hohe GRZ soll dazu beitragen. Die Erschließung wurde äußerst kompakt gewählt und an die bestehende Infrastruktur angeschlossen (siehe Umweltbericht S.4f).
2.  
 In der Begründung zur 153. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wird der Bedarf an kostengünstigeren Misch- und Gewerbegebietsflächen für kleinere Betriebe geführt. Die Begründung wurde ergänzt. Es wird auf den Wirtschaftsraum Amberg verwiesen. Das LEP-Ziel 3.3 ist gegeben. Es wird auf die Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz vom 07.07.2025 verwiesen.
3.  
 Eine Pflanzliste wird nicht für zwingend gehalten, weil der Begriff der Wildgehölzhecke definiert genug ist. Die Vorschrift der Begrünung und Bepflanzung der Restflächen mit mindestens 70 % heimischen, standortgerechten Gehölzarten bezieht sich auf die Festsetzung 2.5. Es werden nur 70 % heimische Gehölze vorgeschrieben, weil dem Gestaltungswillen der Privateigentümer Raum gegeben werden soll.  
 Das Maß wurde ergänzt.  
 Die Festsetzung wurde um die Formulierung „freiwachsende“ Wildgehölzhecke ergänzt. Bei einer festgesetzten 2-reihigen Wildgehölzhecke mit 5 m Tiefe, muss die Hecke sowieso freiwachsend sein. Bei einer 3-reihigen Wildgehölzhecke wird ein Risiko der Durchführung von Schnittmaßnahmen zur Einhaltung der 5 m Tiefe gesehen.

<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 28 In der Fassung vom 04.03.2026	 <b>AMBERG</b>
	<b><u>LBV Kreisgruppenvorsitz Amberg-Sulzbach</u> — Stellungnahme vom 11.07.2025   Seite 2 von 3</b>			
<b>öffentliche Auslegung</b>	<p>Die Festsetzung der Pflanzung eines Baums I. und II. Ordnung je 100m<sup>2</sup> GRZ-Überschreitung halten wir für problematisch. Der Ansatz ist zwar zu begrüßen, dürfte jedoch in der Praxis dazu führen, dass ein Baum an einer völlig ungeeigneten Restfläche des ohnehin intensiv bebauten Grundstücks gepflanzt wird.</p> <p>Wir halten eine wirkungsvolle Durchgrünung auch in gewerblich genutzten Flächen schon im Blick auf den Klimawandel für dringend geboten.</p> <p>In diesem Sinne sollte eine extensive Dachbegrünung für alle Flachdächer bzw. schwach geneigten Dächer (bis 5 Grad) vorgeschrieben werden und nicht nur für Garagen. Diese Forderung steht keineswegs im Konflikt mit einer teilweisen solaren Nutzung von Dachflächen.</p> <p>Eine Überschreitung der zulässigen Bauweise im Gewerbegebiet ermöglicht Gebäudelängen von über 50 Metern. Dies steht u.E. im Widerspruch zur geplanten Ansiedlung von Handwerksbetrieben bzw. Kleinbetrieben.</p> <p>Die Festsetzung insektenfreundlicher Beleuchtung und die Hinweise zum Vogelschutz an Fassaden sind zu begrüßen.</p> <p>Wir weisen ergänzend darauf hin, dass auch der LBV im Rahmen eines landesweiten Projekts konkrete Maßnahmen gegen Vogelschlag an Gebäuden entwickelt hat.</p> <p>Weitere Informationen finden Sie hier: <a href="https://www.lbv.de/naturschutz/massnahmen/lebensraeume-schuetzen/stadt-und-dorf/vogelschlag/">https://www.lbv.de/naturschutz/massnahmen/lebensraeume-schuetzen/stadt-und-dorf/vogelschlag/</a></p>	<b>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</b>	<p>Es wurde ein Hinweis zur Herstellung von nachhaltigen und pflanzengerechten Baumstandorten aufgenommen. Dem Flächenfraß und damit einer optimalen Ausnutzung der Flächen, wird der Belang der Durchgrünung hinten angestellt. Das Baugebiet und die Erschließungsstraßen wurden so kompakt geplant, dass keine Gewerbegebietwirkung zu erwarten ist.</p> <p>Eine extensive Dachbegrünung ist zulässig, aber nicht zwingend festgesetzt. Der Verweis wird seitens des Stadtplanungsamts unterstützt, jedoch nicht in den Festsetzungskatalog aufgenommen, da die Empfehlungen überhand nehmen und der Eingriff ins Eigentum zu hoch ist. Zudem ist die Dachlast ggf. zu hoch.</p> <p>Hier liegt kein Widerspruch vor, da sich die Klein- und Handwerksbetriebe im Mischgebiet ansiedeln. Die Überschreitung gilt lediglich für die beiden Parzellen auf der Gewerbegebietsfläche.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 29 In der Fassung vom 04.03.2026 
	<b><u>LBV Kreisgruppenvorsitz Amberg-Sulzbach</u> — Stellungnahme vom 11.07.2025   Seite 3 von 3</b>		
<b>öffentliche Auslegung</b>	<p><b>4. Umweltbericht</b>          Im Umweltbericht wird darauf hingewiesen, dass die Heckenstruktur am Westrand des bisherigen Gewerbegebiets erhalten bleiben soll, obwohl sich „nur bedingt landschaftsökologisch wertvolle Strukturen entwickelt“ haben.          Wie aus den Unterlagen ersichtlich, war diese Grünfläche im bestehenden Bebauungsplan einfach zu schmal angesetzt.</p> <p>Genau aus diesem Grund sollte im Erweiterungsteil ein ausreichend breiter Gehölzstreifen (3-reihige Hecke, mind. 5 Meter Breite) vorgesehen werden, um nicht wieder in diese Situation zu kommen.</p> <p><u>Vermeidung, Minderung, Ausgleich</u>          Das Regenrückhaltebecken kann aus unserer Sicht auch bei Abzug der baulichen Anlagen nicht als Ausgleichsfläche angerechnet werden. Regenrückhaltebecken sind technische Anlagen. Es fehlen in den Festsetzungen konkrete Maßnahmen zur naturnahen, extensiven Pflege dieser Fläche.          Aus unserer Sicht wäre die Anlage einer Versickerungsmulde mit entsprechenden extensiven Pflegemaßnahmen sinnvoller und dann auch als Kompensation anrechenbar.</p> <p><u>Sonstige Hinweise</u>          Die dargestellten „Verbesserungsmaßnahmen“ auf privaten Grünflächen sind zu unpräzise und müssen konkreter gefasst werden.</p> <p>Bei der Begründung zu CEF-Maßnahme Feldlerche wird darauf verwiesen, dass man mit Alternative 2 eine Doppelnutzung ermöglichen wolle, um wertvolle landwirtschaftliche Flächen zu schonen. Bei einer Fläche von 0,5 Hektar für die CEF-Maßnahme angesichts einer Überplanung von fast 8 Hektar landwirtschaftlicher Fläche für das neue Gewerbegebiet ist das eine interessante Argumentation. Wir würden eine Schaffung von extensivem Grünland (Alternative 3) klar bevorzugen.</p> <p>Wir bitten um Zusendung der Erwiderung und der Abwägungsbeschlüsse.</p>	<b>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</b>	

4.  
 Die Grünfestsetzungen sind mit dem Sachgebiet 5.13 Grünplanung und Landschaftspflege sowie mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Wildgehölzhecke ist 2-reihig und mit einer Tiefe von 5 m festgesetzt. Bei einer 3-reihigen Wildgehölzhecke wird ein Risiko der Durchführung von Schnittmaßnahmen zur Einhaltung der 5 m Tiefe gesehen. Das natürliche Ausbreiten der Pflanzen bei einer 2-reihigen Hecke ist somit gegeben.

Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu errichten und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es ist gängige Praxis im Stadtgebiet, die Regenrückhaltebecken als Ausgleichsfläche anzurechnen. Es erfolgt zweimal jährlich eine insektenschonende Mahd mit einem Balkenmäher. Das Mähgut wird abtransportiert, um eine Abmagerung der Flächen zu erreichen. Der Unterhalt des Regenrückhaltebeckens liegt in städtischer Hand, somit ist eine extensive Nutzung garantiert.

Die Festsetzung 10.2 „Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Eingrünung“ und die Festsetzung 10.4 „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Mindestens 2-reihige freiwachsende Wildgehölzhecke mit 5 m Tiefe und einer Pflanzhöhe von mindestens 100/150 cm mit standortgerechten und heimischen Arten“ beschreiben die Verbesserungsmaßnahmen detailliert genug.

Der Hinweis wird dankend entgegen genommen. Die Maßnahmenart 2.2.1 Anlage von extensivem Grünland auf insgesamt 0,5 Hektar wird ausgeführt. Im Umweltbericht i.d.F. vom 07.05.2025 auf der Seite 43 wurde die Auswahl der Maßnahmenart 2.1.2 Anlage von Blühstreifen in Kombination mit Ackerbrache auf insgesamt 0,5 Hektar zunächst fälschlicherweise angegeben. Im darauffolgenden Absatz wurde die gewählte Maßnahmenart 2.2.1 jedoch korrekt beschrieben.

**PLEdoc GmbH — Stellungnahme vom 19.10.2023 | Seite 1 von 1**

frühzeitige Beteiligung

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

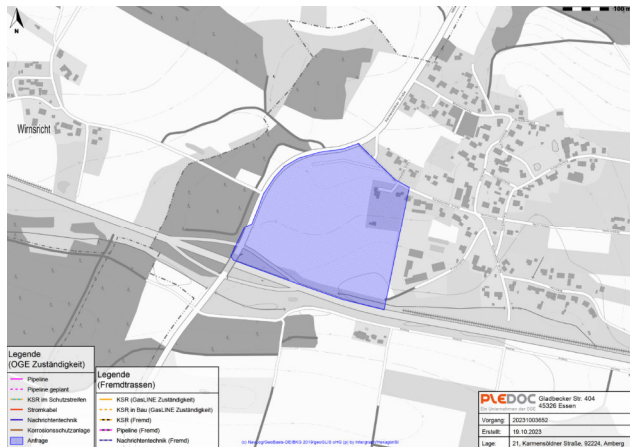
- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische 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

Wird zur Kenntnis genommen.

**PLEdoc GmbH — Stellungnahme vom 11.06.2025 | Seite 1 von 1**

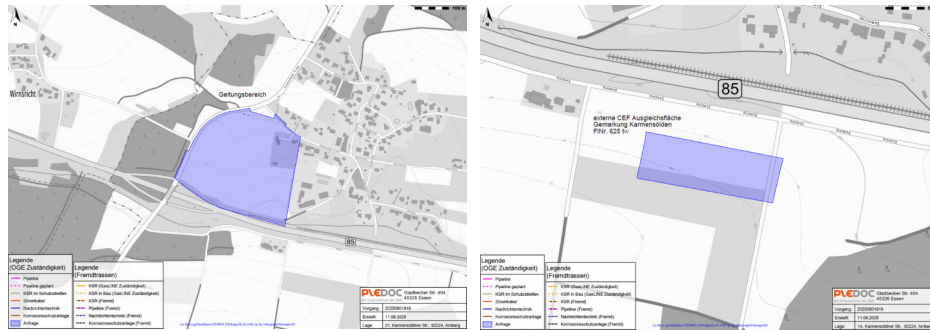
öffentliche Auslegung

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen 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


**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


Wird zur Kenntnis genommen.


<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 32 In der Fassung vom 04.03.2026	 <b>AMBERG</b>
	<b>Regierung der Oberpfalz - Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung — Stellungnahme vom 16.11.2023   Seite 1 von 3</b>			
<b>frühzeitige Beteiligung</b>	<p>Die geplante Neuausweisung umfasst ca. 6 ha und liegt südwestlich des Ortsteils Karmensölden. Im nördlichen Bereich ist ein Mischgebiet, im südlichen Teil ein Gewerbegebiet vorgesehen. Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Ein kleiner Teil des Plangebiets (östlicher Teilbereich) ist bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan „Karmensölden – West“ enthalten.</p> <p><b>Prüfmaßstab</b></p> <p>Nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLplG (Bayerisches Landesplanungsgesetz) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele (Z) der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze (G) der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB). Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2023 formuliert.</p> <p>Nach Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. ((Z) 1.2.1)</li> <li>• soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. ((G) 3.1.1)</li> <li>• sollen Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden ((G) 3.1.1)</li> <li>• soll die Ausweisung größerer Siedlungsflächen überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird. ((G) 3.1.1)</li> <li>• soll auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden. ((G) 3.1.1)</li> <li>• sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. ((Z) 3.2)</li> <li>• sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. ((G) 3.3)</li> <li>• sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] ((Z) 3.3)</li> </ul>	<b>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</b>	<p>(Z) 1.2.1 Der Bebauungsplan steht dem Ziel nicht entgegen und dient durch die Nähe von Wohnen und Betrieb der Vereinbarkeit von Familie und Beruf und ggf. auch Pflege von Angehörigen.</p> <p>(G) 3.11 Das Baugebiet schließt direkt an bestehende gleichartige Nutzungen an. Die Anbindung an den Busverkehr und die Bundesstraße wird als positiv gesehen. Die Interessenten sind vorrangig aus Karmensölden. Es werden Wohnen und Arbeiten an einem Ort ermöglicht. Die Festsetzungen zum nachhaltigen Bauen wurden aufgenommen. Eine PV-Anlage kann den Strombedarf neben den festgesetzten Anlagen auf den Dächern decken. Der Bereich ist eingerahmt zwischen Straßen und Bebauung und stellt dennoch keinen wesentlichen Freiraum in der Landschaft dar (detaillierte Begründung im Umweltbericht).</p> <p>(Z) 3.2 Potentiale zur Innenentwicklung werden in der Begründung zum Flächennutzungsplan behandelt. Auf diese wird verwiesen.</p> <p>(G) 3.3 Das Neubaugebiet ist an den Bestand angebunden und ergänzt die bestehenden Nutzungen. Eine Zersiedelung wird nicht gesehen.</p>	


<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 33 In der Fassung vom 04.03.2026	 AMBERG
	<b>Regierung der Oberpfalz - Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung — Stellungnahme vom 16.11.2023   Seite 2 von 3</b>			
<b>frühzeitige Beteiligung</b>	<p><b>Prüfergebnis:</b></p> <p>Es kann noch nicht abschließend beurteilt werden, ob sich der Bebauungsplan Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“ und 153. Änderung des Flächennutzungsplans im Einklang mit den Vorgaben der Raumordnung befinden. Ein Bedarfsnachweis nach den Vorgaben der Auslegungshilfe ist, wie nachfolgend skizziert, im Rahmen des Verfahrens nachzureichen. Es wird darüber hinaus empfohlen zu prüfen, ob der Ortsteil Karmensölden eine geeignete Siedlungseinheit für eine Gewerbeentwicklung in dieser Größenordnung darstellt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der südliche Bereich des Plangebiets im Landschaftsschutzgebiet „Schutzstreifen entlang der B85 neu“ befindet.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><b>Anbindung:</b> Das Plangebiet ist an den Ortsteil Karmensölden angebunden und entspricht damit dem Anbindegebot (LEP-Ziel 3.3). Im Hinblick auf den LEP-Grundsatz 3.1.1 (die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird) stellt sich die Frage, ob der Ortsteil Karmensölden diese Voraussetzungen erfüllt. Größere Gewerbeentwicklungen bieten sich vorzugsweise am Hauptort Amberg an. Es wird empfohlen zu prüfen, ob geeigneter Standorte für eine Gewerbeentwicklung in dieser Größenordnung in zentralerer Lage zur Verfügung stehen und im Ortsteil Karmensölden nur eine moderate Entwicklung anzustreben.</p> <p><b>Ausgestaltung des Bebauungsplans:</b> Bisher liegen nur eine sehr grobe Darstellung mit Baugrenzen sowie die geplanten Grundflächenzahlen vor. Darüber hinaus wurde erwähnt, dass mit Hilfe eines Bodenmanagements darauf geachtet werden soll, dass mit wertvollem Boden sorgsam umgegangen wird. Wir gehen davon aus, dass im Rahmen des weiteren Verfahrens ein detaillierter Bebauungsplan vorgelegt wird und das „Bodenmanagement“ näher erläutert wird um zu beurteilen, ob LEP-Grundsatz 3.1.1 (es sollen Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden) berücksichtigt wurde.</p> <p><b>Bedarfsbegründung:</b> In Bezug auf LEP-Ziel 3.2 (Innen- vor Außenentwicklung) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Eine solche Begründung im Rahmen eines Bedarfsnachweises liegt aktuell nicht vor. Das geplante Gewerbegebiet ist zwar bereits im Entwurf der derzeit in Aufstellung befindenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans enthalten. In unserer Stellungnahme vom 14.04.2022 (Az.: ROP-SG24-8314.11-5-34-8) im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB hatten wir bereits darauf</p>	<b>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Bedarfsnachweis wurde in der Begründung zum FNP geführt.</li> <li>• Da der Bedarf vorrangig aus dem Ortsteil angemeldet wurde und ein Konzept aus Wohnen und Arbeiten verfolgt und ermöglicht werden soll, wird die Ergänzung als positiv beurteilt.</li> <li>• Das LSG wurde aufgehoben.</li> </ul> <p><b>Anbindung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch die PV-Anlage wurde die Gewerbeentwicklung deutlich reduziert.</li> </ul> <p><b>Ausgestaltung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Festsetzungen sowie die Begründung mit Umweltbericht verfolgen und erläutern den LEP Grundsatz 3.1.1.</li> </ul> <p><b>Bedarfsbegründung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird auf die Begründung zum FNP und die Erläuterungen in den Abwägungen verwiesen.</li> </ul>	

<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 34 In der Fassung vom 04.03.2026	 <b>AMBERG</b>
	<b>Regierung der Oberpfalz - Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung — Stellungnahme vom 16.11.2023   Seite 3 von 3</b>			
<b>frühzeitige Beteiligung</b>	<p>hingewiesen, dass der damals vorgelegte Bedarfsnachweis in dieser Form nicht akzeptiert werden konnte. In Bezug auf die Gewerbeflächen wurde darauf hingewiesen, dass die Bedarfsbegründung noch zu ergänzen ist. Bisher wurde uns kein ergänzter Bedarfsnachweis im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans vorgelegt.</p> <p>Für die vorliegende Planung ist ein Bedarfsnachweis vorzulegen. Nachdem auch in den vorgesehenen Mischgebieten vorwiegend kleine Gewerbe- und Handwerksbetriebe angesiedelt werden sollen, ist insbesondere auf den Bedarf von Gewerbebetrieben einzugehen. Gemäß der Auslegungshilfe der Obersten Landesplanungsbehörde zu den Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe ergibt sich der Bedarf an neuen gewerblich genutzten Flächen durch zusätzlichen Flächenbedarf ortsansässiger Unternehmen oder durch Neuansiedlungen. Angaben zu konkreten Erweiterungs- oder Neuansiedlungsabsichten und eine Prüfung, ob diese auf bestehenden gewerblichen Potenzialflächen der Innenentwicklung im Amberg realisiert werden können, sind daher im Rahmen des Bedarfsnachweises zu ergänzen.</p> <p>Die <b>Vorgaben der Auslegungshilfe zum Bedarfsnachweis</b> finden Sie unter <a href="https://www.flaechensparoffensive.bayern/fileadmin/user_upload/flaechensparoffensive/downloads/AuslegungshilfeBedarfsnachweis_Stand092021.pdf">https://www.flaechensparoffensive.bayern/fileadmin/user_upload/flaechensparoffensive/downloads/AuslegungshilfeBedarfsnachweis_Stand092021.pdf</a>. Unsere <b>Hilfsdokumente zum Bedarfsnachweis</b> mit Beispielen finden Sie unter <a href="https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/regierungsbezirk/flaechensparoffensive/index.html">https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/regierungsbezirk/flaechensparoffensive/index.html</a></p> <p><b>Hinweis Landschaftsschutzgebiet:</b> Nach den hiesigen Informationen des Rauminformationssystems liegt der südliche Teilbereich des Plangebiets im Landschaftsschutzgebiet „Schutzstreifen entlang der B85 neu“. Es wird empfohlen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, inwieweit eine Befreiung oder eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet notwendig ist. Der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist im Rahmen der Abwägung eine besondere Bedeutung beizumessen.</p> <p><b>Städtebaulich nachrichtliche Hinweise:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>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.</i></li> <li>• <i>Einer flächensparenden Bauweise ist Vorrang einzuräumen.</i></li> <li>• <i>Eine weitergehende materielle und formelle Prüfung einzelner Belange bzw. Plandarstellungen und Festsetzungen erfolgte nicht; diese Stellungnahme beinhaltet auch keine förderrechtlichen Beurteilungen betroffener Sachverhalte.</i></li> <li>• <i>Baurechtliche Belange wurden nicht weiter geprüft.</i></li> </ul>	<b>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das LSG wurde unabhängig von der vorliegenden Planung bereits per Beschlussfassung aufgehoben.</li> <li>• Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</li> <li>• Die Begründung und Abwägung erfolgt im Umweltbericht auf diesen sei zur detaillierten Abhandlung der Belange auch verwiesen.</li> <li>• Die Bauweise wurde gemäß dem Konzept nachhaltiges Bauen der Stadt Amberg festgelegt.</li> </ul>	

<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 35 In der Fassung vom 04.03.2026	 <b>AMBERG</b>
	<b>Regierung der Oberpfalz - Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung — Stellungnahme vom 07.07.2025   Seite 1 von 3</b>			
<b>öffentliche Auslegung</b>	<p>mit Schreiben vom 12.10.2023 haben Sie uns im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“ und 153. Änderung des FNP im Parallelverfahren um eine Stellungnahme gebeten. Die geplante Neuausweisung umfasst ca. 6,14 ha und liegt südwestlich des Ortsteils Karmensölden. Das bestehende Misch- und Gewerbegebiet soll erweitert werden. Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Ein kleiner Teil des Plangebiets (östlicher Teilbereich) ist bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan „Karmensölden – West“ enthalten.</p> <p>Die Regierung der Oberpfalz nimmt als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung zur vorliegenden Planung:</p> <p><b>Bewertung</b> Gemäß Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLplG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessungsentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB). Bauleitplanungen sind insbesondere anhand der nachfolgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) zu bewerten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- LEP 3.1.1 „Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot“ <i>Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (G).</i></li> <li>- LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ <i>In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (Z).</i></li> <li>- LEP 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot“ <i>Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung sollen vermieden werden (G).</i></li> </ul> <p><i>Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...] (Z).</i></p>	<b>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</b>		

<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 36 In der Fassung vom 04.03.2026	 AMBERG
	<b>Regierung der Oberpfalz - Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung — Stellungnahme vom 07.07.2025   Seite 2 von 3</b>			
<b>öffentliche Auslegung</b>	<p>- LEP 5.4.1 „Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Flächen“ <i>Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden(G).</i></p> <p><i>Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden(G).</i></p> <p><b>Ergebnis</b> Die vorliegende Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.</p> <p><b>Begründung</b> Das Plangebiet ist an den Amberger Ortsteil Karmensölden angebunden und entspricht somit dem Anbindegebot (LEP-Ziel 3.3). Die Stadt Amberg legt dar, dass für einen Großteil der Flächen bereits konkrete Interessenten vorhanden sind, u.a. sollen bereits bestehende Betriebe in Karmensölden erweitert bzw. in das neue Gewerbegebiet verlagert werden.</p> <p>Die Stadt Amberg und sechs Nachbarkommunen aus dem Landkreis Amberg-Sulzbach – Ebermannsdorf, Freudenberg, Kümmerbruck, Hahnbach, Poppenricht und Ursensollen haben sich im Jahr 2023 zum Wirtschaftsraum Amberg e.V. zusammengeschlossen, um gemeinsam und</p>	<b>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</b>	Die positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 37 In der Fassung vom 04.03.2026  <small>AMBERG</small>
	<b>Regierung der Oberpfalz - Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung — Stellungnahme vom 07.07.2025   Seite 3 von 3</b>		
<b>öffentliche Auslegung</b>	<p>interkommunal an einer strategischen Entwicklung der Wirtschaftsregion, v.a. der Gewerbeflächenentwicklung zu arbeiten.</p> <p>Hierzu wurde vor kurzem der erste Entwurf eines Masterplans vorgestellt, welcher zur Erarbeitung einer Strategie für die gemeinsame, bedarfsorientierte Entwicklung und Vermarktung von Gewerbestandorten sowie zur Ableitung des gewerblichen Flächenbedarfs dienen soll, so dass sich bei Entwicklung der im Masterplan enthaltenen Flächen über die Bauleitplanung die Erarbeitung eines spezifischen, kommunenscharfen Bedarfsnachweises erübrigt.</p> <p>Aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde erfüllt der vorliegende Entwurf des Masterplans die o.g. Ziele und Voraussetzungen weitestgehend. Der im Masterplan präsentierte Bedarfsnachweis für das gesamte Gebiet des Wirtschaftsraumes (Kapitel C 6.2.3) kann als plausibel mitgetragen werden.</p> <p>Innerhalb des Masterplans ist das Gewerbegebiet Karmensölden als eine der vorrangig zu entwickelnden Flächen eingestuft, als Entwicklungsraum für lokales Gewerbe und Handel.</p> <p>Nach den hiesigen Informationen des Rauminformationssystems liegt der südliche Teilbereich des Plangebiets im Landschaftsschutzgebiet „Schutzstreifen entlang der B85 neu“. Es wird empfohlen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, inwieweit eine Befreiung oder eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet notwendig ist. Der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist im Rahmen der Abwägung eine besondere Bedeutung beizumessen.</p> <p>Es ergeht noch der Hinweis, dass die Planung zwar grundsätzlich durch den letzten Entwurf des Masterplans abgedeckt wird, zu dessen Finalisierung allerdings noch nach erfolgter Zustimmung durch alle Kommunen die Bereinigung der in Details noch vorhandenen Unstimmigkeiten im Masterplan erfolgen muss.</p> <p>Wir bitten darum, uns zur Aktualisierung des hiesigen Rauminformationssystems (RIS) zeitnah nach Abschluss des Verfahrens eine Endausfertigung des Bebauungsplanes mit Verfahrensvermerken und Begründung auf bevorzugt digitalem Wege und möglichst im pdf-Format (möglichst keine Cloud-Lösung) an folgende E-Mail-Adresse zukommen zu lassen (Art. 30 BayLplG):  <a href="mailto:rauminformation@reg-opf.bayern.de">rauminformation@reg-opf.bayern.de</a></p>	<b>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</b>	
		<p>Das Landschaftsschutzgebiet wurde unabhängig von der vorliegenden Planung bereits per Beschlussfassung aufgehoben. Die Änderungsverordnung wurde im Stadtrat am 20.11.2023 beschlossen und im Amtsblatt Nr. 23 der Stadt Amberg vom 15.12.2023 bekanntgemacht.</p> <p>Die sechs Nachbarkommunen wurden im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung beteiligt. Es gingen keine Stellungnahmen der Nachbarkommen ein, welche der Planung entgegenstehen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 38 In der Fassung vom 04.03.2026	 <b>AMBERG</b>
	<b><u>Regionaler Planungsverband</u> – Stellungnahme vom 09.11.2023   Seite 1 von 1</b>			
<b><u>frühzeitige</u> Beteiligung</b>	<p>(X) Ziele der Raumordnung und Landesplanung</p> <p><b>Die Planung kann u. a. zur Verwirklichung des Ziels B IV 1.4 des Regionalplans Oberpfalz-Nord beitragen, wonach die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern sind.</b></p> <p>( X ) Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs.1 S.1 BayLplG</p> <p><b>Die Planung kann u. a. zur Verwirklichung des Grundsatzes B IV 1.3 Regionalplan Oberpfalz-Nord beitragen, wonach darauf hingewirkt werden soll, dass die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Zudem sollen zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe geschaffen werden.</b></p> <p>Im Hinblick auf den Umfang der geplanten Baugebietsentwicklung kommt der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung der Oberpfalz eine herausragende Bedeutung zu.</p>	<b>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</b>	Die Stellungnahme fließt in den Umweltbericht ein.	

**Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach — Stellungnahme vom 24.10.2023 | Seite 1 von 1**

frühzeitige Beteiligung

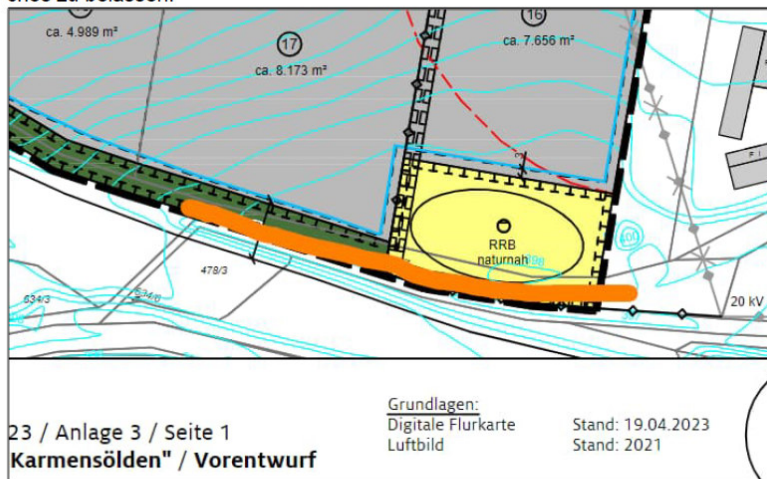
mit o. g. Bauleitplanung besteht seitens des Staatlichen Bauamtes - Fachbereich Straßenbau - Einverständnis, wenn nachfolgende Punkte in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden und/bzw. in den Bauleitplan nebst Legende/Erläuterungsbericht aufgenommen werden:

1. Der Abstand der Bebauung vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Bundesstraße muss mind. 20 m betragen. Der betreffende Abstand gilt auch für Werbeanlagen.

Anmerkung: Die 20 m-Anbauverbotsgrenze ist in der Bauleitplanung einzutragen und als solche zu bezeichnen.

2. Die Erschließung der Baugrundstücke muss ausschließlich über die Gemeindestraße Karmensölden - Fichtenhof erfolgen. Unmittelbare Zufahrten von der Bundesstraße zu den Baugrundstücken und/oder unmittelbare Abfahrten von den Baugrundstücken zur Bundesstraße sind nicht zulässig.


Es wird angeregt die Verlängerung des Prüfeningweges auf dem jetzigen Grundstück mit der Flurnummer 477 Gemarkung Karmensölden bis zur Kreuzung des Fiederbaches mit der Bundesstraße 85 (orange Kennzeichnung) in einer befahrbaren Breite von mind. 3,0 m für Unterhaltungszwecke des Fiederbaches zu belassen.





3. Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Bundesstraße wegen Lärm und anderen von der Bundesstraße ausgehenden Immissionen kann nicht geltend gemacht werden.

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

1. Wurde eingetragen.
2. Wurde berücksichtigt.
3. Wurde zur Kenntnis genommen, ein Immissionsgutachten wurde erstellt.

<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 40 In der Fassung vom 04.03.2026	 AMBERG
	<b>Stadt Amberg Referat 3 - Klimaschutzmanager — Stellungnahme vom 23.10.2023   Seite 1 von 1</b>			
<u>frühzeitige</u> Beteiligung	<p>Grundsätzlich steht der Klimaschutz weiterem Flächenverbrauch kritisch gegenüber. Die vorgesehene GRZ von 0,8 im Gewerbegebiet und 0,6 im Mischgebiet sowie die geplante geschlossene Bauweise sorgt für eine Begrenzung des Flächenverbrauchs, dies wird begrüßt.</p> <p>Im Bebauungsplanverfahren sind Möglichkeiten zur Nutzung Erneuerbarer Energien mitzudenken.</p>	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung	<p>Wurde zur Kenntnis genommen. Regelungen zu erneuerbaren Energien wurden getroffen</p>	

<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 41 In der Fassung vom 04.03.2026	 AMBERG
	<b>Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.26 Immissionsschutz/Bodenschutz — Stellungnahme vom 31.10.2023   Seite 1 von 1</b>			
<b>frühzeitige Beteiligung</b>	<p>Die vorgelegten Unterlagen zeigen eine Erweiterung des bestehenden Mischgebiets und Gewerbegebiets. Die Erweiterung erfolgt in Richtung Westen.</p> <p>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Immissionsschutz:</u></p> <p>Nördlich des Geltungsbereichs grenzt ein bestehendes allgemeines Wohngebiet (WA) an. Der Geltungsbereich schließt im Osten bestehendes Mischgebiet (MI) mit Wohnbebauung und ein bestehendes Gewerbegebiet (GE) ein.</p> <p>Auf das Plangebiet wirken neben den Lärmemissionen der südlich verlaufenden Bundesstraße B85 auch die Anlagenlärmimmissionen aus dem bestehenden GE (Vorbelastung) ein.</p> <p>Aufgrund der Nähe des Plangebiets zum nördlichen angrenzenden WA und der bestehenden Wohnnutzung im östlich gelegenen MI, sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht zu den Belangen des Lärmschutzes die Lärmemissionen der anzusiedelnden Unternehmen im GE und MI auf die nächstgelegenen Immissionsorte zu prüfen.</p> <p>Da gemäß Beschlussvorlage vom 10.08.2023 im geplanten MI Wohnen zulässig ist, jedoch der Fokus auf die gewerbliche Nutzung/Kleingewerbe mit größeren Gebäuden (z.B. Hallenbauten) liegt, ist unter Berücksichtigung der Flächenparzellierung im <u>MI-Gebiet und im GE-Gebiet</u> eine Geräuschkontingentierung gem. DIN 45691 vorzunehmen.</p> <p>Dazu ist eine schalltechnische Begutachtung, welche die bestehende Vorbelastung, alle schallwirksamen Einflüsse (u.a. Straßenverkehr aus Bestand und Verkehrszunahme, anzusiedelnde Gewerbebetriebe) berücksichtigt sowie Geräuschkontingente ermittelt, zu beauftragen. Weiterhin sind die Lärmimmissionen auf das bestehende MI und WA (schutzbedürftige Wohnhäuser) darzustellen. Sind ggf. Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind diese aufzuführen. Textliche Festsetzungsvorschläge sind vorzunehmen.</p> <p>Hinsichtlich möglicher Geruchsimmissionen von zukünftigen Betrieben können sich eventuell Einschränkungen bei der Gewerbeansiedlung ergeben. Eine abschließende Aussage hierzu lässt sich allerdings erst nach der Festlegung der Anlagenart und -ausführung und den Ergebnissen eines Geruchsgutachtens treffen.</p> <p><u>Bodenschutz:</u></p> <p>Die im Planungsgebiet befindlichen Grundstücke mit den folgenden Flurstücksnummern 471, 471/5, 473, 474, 476, 476/4 und 477 Gemarkung Karmensölden sind nicht im Altlastenkataster verzeichnet.</p>	<b>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</b>	<p>Ein Immissionsgutachten ist erfolgt. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.</p> <p>Geruchsthemen sind im allgemeinen rechtlichen Rahmen ggf. über die Baugenehmigung abzuklären.</p> <p>Wurde zur Kenntnis genommen.</p>	


<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 42 In der Fassung vom 04.03.2026 
	<b>Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.26 Immissionsschutz/Bodenschutz — Stellungnahme vom 26.06.2025   Seite 1 von 4</b>		
<u>öffentliche Auslegung</u>	<p><b>1. Sachverhalt</b></p> <p>Am 11.06.2025 wurde das Amt für Ordnung und Umwelt, Fachbereich Immissionsschutz und Bodenschutz um fachliche Stellungnahme zum Bauverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“ mit dem 153. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplans gebeten.</p> <p>Folgend wird zu den zur Verfügung gestellten Unterlagen aus immissionsschutz- und bodenschutzrechtlicher Sicht Stellung genommen.</p> <p><b>2. Beurteilung</b></p> <p><b>2.1. Bodenschutzrechtliche Belange nach dem BBodSchG / Altlasten</b></p> <p>Gemäß § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Darüber hinaus hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass keine schädliche Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Das Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung ist unter anderem auch dann zu besorgen, wenn <u>physikalische</u> Einwirkungen den Boden verändern und dadurch die natürlichen Funktionen erheblich beeinträchtigt werden können oder Stoffeinträge den Bodenzustand irreversibel verändern und dadurch die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt werden können.</p> <p>Weiterhin sind der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der die Einrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.</p> <p><b>2.1.1. Bau, Betrieb und Rückbau der Freiflächen-PV-Anlage (sog. FFA)</b></p> <p>Für die PV-Module, Traföhäuschen etc. ist gemäß dem Entwurf des Bauverfahrens unter Nummer 2.3 zwingend auf Klotzfundamente zurück zu greifen, welche auf dem Oberboden aufliegen, ohne diesen abzutragen. Sollte dies aus statischen Gründen nicht möglich sein, wären ausnahmsweise und nur in Absprache mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Verdrängungsfundamente möglich.</p> <p>Aus Sicht des Bodenschutzes ist bei der Planung der Fundamente, insbesondere der verwendeten Materialien, darauf zu achten, dass der Eintrag von Zink in den Boden und in das Grundwasser ausgeschlossen ist.</p> <p>Während des Baus der Anlage ist auf eine schonende Befahrung zu achten. Bei ungünstigen Bodenverhältnissen sollte keine Befahrung erfolgen. Generell ist auf eine Vermeidung der Bodenverdichtung zu achten, auch bei Lagerflächen. Dies gilt insbesondere für die Bereiche, in denen keine konservatorische Überdeckung erfolgt.</p>	<u>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</u>	

Zu 2.1:

Wird zur Kenntnis genommen.  
 Das BBodSchG gilt auch im Bereich eines Bauverfahrens. Daher ist keine zusätzliche Regelung notwendig.

Zu 2.1.1:

Wird zur Kenntnis genommen.

<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 43 In der Fassung vom 04.03.2026	 <b>AMBERG</b>
	<b>Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.26 Immissionsschutz/Bodenschutz — Stellungnahme vom 26.06.2025   Seite 2 von 4</b>			
<b>öffentliche Auslegung</b>	<p>Eine sehr hohe Bodenüberdeckung führt zu Trockenheit und Lichtmangel unter den Modulen. Das führt zu einer fehlenden Vegetation, zu Humusverlust (CO<sub>2</sub>-Speicher) sowie zu hohem Oberflächenabfluss und Erosion, vergleichbar zu einer Versiegelung. Diese Umstände sind bei der Planung zu berücksichtigen und in den relevanten Bereichen (in denen keine konservatorische Überdeckung erfolgt) entgegen zu wirken.</p> <p>Durch eine sorgfältige Planung und Durchführung spezifischer Maßnahmen zum Bodenschutz können Böden unter Freiflächen-PV-Anlagen die Bodenfunktion weiterhin erfüllen und die Fläche kann ohne Einschränkungen nach dem Rückbau wieder landwirtschaftlich genutzt werden.</p> <p>Auf erosionsgefährdeten flächen sorgt eine durchgehende Begrünung für einen Schutz vor Erosion. Bei vorheriger Ackerbewirtschaftung soll die Einsaat einer Feldgrasmischung, je nach Witterung und Vegetationszeit mindestens ein halbes bis ein Jahr vor der Baumaßnahme erfolgen, so dass sich über eine Vegetationsperiode eine dichte Grasnabe etablieren kann. Dies gilt für Bereiche in denen keine konservatorische Bodenüberdeckung erfolgt.</p> <p>Bei der Planung einer niedrigen, flächenhaften FFA auf Böden mit hoher Bodenfruchtbarkeit soll eine alternative Errichtung einer Agri-PV-Anlage geprüft werden. Sollte es bei einer niedrigen, flächenhaften FFA bleiben, ist die Anlage so zu gestalten, dass eine extensive Grünlandnutzung / Beweidung möglich ist, sofern keine konservatorische Bodenüberdeckung erfolgt ist.</p> <p>Die Bodenfreiheit der Module soll mindestens 80 cm betragen, sofern ein Schutz vor Bodenerosion erforderlich ist.</p> <p>Zur Minimierung der Bodenerosion bzw. zur Verringerung der Abflusskonzentration soll folgendes Berücksichtigt werden, sofern dies nach einer Prüfung der Umstände erforderlich ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beim Bau und Rückbau sind Maßnahmen zum Schutz vor Bodenerosion zu ergreifen, insbesondere für Flächen in Hanglage und mit fehlender Begrünung.</li> <li>• Bei der Anlagenerrichtung sind Lücken zwischen den einzelnen Modulplatten vorzusehen, die ein Abtropfen an den Tropfkanten jeder Modulplatte ermöglichen (vermindert auch die Austrocknungseffekte unter den Modulanlagen)</li> <li>• Auf erosionsanfälligen Standorten sind Vorrichtungen zur Verteilung des an der untersten Tropfkante anfallenden Regenwassers vorzusehen. (z. B. Lochbleche)</li> </ul> <p>Beim späteren Rückbau der Anlage sind folgende Punkte ebenfalls zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• (De-)Montage- und Lagerflächen sind vollständig zurückzubauen.</li> <li>• Zuwegungen und Kabeltrassen, soweit sie keine andere Verwendung außerhalb der zurückzubauenden FFA haben, sind vollständig zurückzubauen.</li> <li>• Versiegelte Bereiche sind vollständig zurückzubauen.</li> <li>• Baustoffe, -abfälle, sonstige Verunreinigungen und auf bzw. in den Boden eingebrachte, standortfremde Materialien sind vollständig zu entfernen.</li> <li>• Auf allen zurückgebauten Flächen sind Verdichtungen in Untergrund zu lockern, sobald dies die aktuelle Bodenfeuchte zulässt und aus Sicht des Denkmalschutzes nichts entgegen spricht.</li> </ul>	<b>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</b>	<p>Die Belange werden im Rahmen eines Durchführungsvertrags erneut beurteilt und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.</p>	

**2.1.2. Altlasten**

Ausläufer ausgehend von der Altablagerung mit Katasternummer 36100004 können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sofern bei Grabungen optisch oder organoleptisch auffallendes Material zu Tage tritt, ist unverzüglich das Amt für Ordnung und Umwelt, Fachbereich Bodenschutz zu informieren und ein Sachverständiger nach § 18 BBodSchG hinzu zu ziehen.

**2.2. Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG**

Beim Betrieb der **Freiflächen-PV-Anlage**, von **angedachten Handwerksbetrieben als auch von Wärmepumpen**, handelt es sich um sogenannte nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, soweit den Umständen nach zu erwarten ist, dass etwaige Leistungsgrenzen nach dem Anhang 1 der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) nicht überschritten werden, die entsprechend § 22 BImSchG so zu errichten und zu betreiben sind, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Es sei an dieser Stelle angemerkt, dass Licht- und Lärmemissionen sowie Emissionen in die Luft (u. a. Staub und Geruch) ebenfalls erheblich nachteilige Umweltauswirkungen haben können.

**2.3. Verordnungen zur Durchführung des BImSchG****2.3.1. 1. BImSchV – Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen**

Ist die Errichtung und der Betrieb von Kleinf Feuerungsanlagen für die zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung oder Einzelraumfeuerungsanlagen (u. a. Kamin- und Kachelöfen) in Gebäuden geplant, sind die Anforderungen der 1. BImSchV zu beachten. Hierzu wird insbesondere auf die entsprechenden Ableitbedingungen hingewiesen.

**2.3.2. 7. BImSchV – Verordnung zur Auswurfbegrenzung von Holzstaub**

Ist die Errichtung und der Betrieb einer staub- oder späneemittierenden Anlage im Sinne des § 3 Abs. 5 Nr. 1 BImSchG zur Be- oder Verarbeitung von Holz oder Holzwerkstoffen einschließlich der zugehörigen Förder- und Lagereinrichtungen für Späne und Stäube geplant, sind die Anforderungen der 7. BImSchV zu beachten. Hierzu wird insbesondere auf die Anforderungen hinsichtlich Ausrüstung, Lagerung und Emissionsbegrenzung hingewiesen.

**2.4. Stand der Luftreinhaltung****2.4.1. Geruchsemissionen**

Geruchsemissionen gehören ebenfalls nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen.

Wie bereits in der Stellungnahme vom 30.10.2023 aufgeführt, kann eine abschließende Aussage erst nach der Festlegung der Anlagenart und -ausführung sowie den Ergebnissen eines Geruchsgutachtens treffen.

Zu 2.1.2:

Ist in den Hinweisen aufgenommen.

Zu 2.2:

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Verordnung ist vom Bauherrn im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahme eigenverantwortlich zu berücksichtigen.

Zu 2.3.1:

Kleinf Feuerungsanlagen sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Die Anforderungen der BImSchV sind zu beachten.


Zu 2.3.2:


Die Auswurfbegrenzung von Holzstaub ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Die Anforderungen der BImSchV sind zu beachten.

Zu 2.4.1:

Es wird auf die Abwägung der Stellungnahme des Amts 3.26 Immissionsschutz/Bodenschutz vom 31.10.2023 aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen.

Geruchsthemen sind im allgemeinen rechtlichen Rahmen ggf. über die Baugenehmigung abzuklären.

<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 45 In der Fassung vom 04.03.2026	 AMBERG
	<b>Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.26 Immissionsschutz/Bodenschutz — Stellungnahme vom 26.06.2025   Seite 4 von 4</b>			
<b>öffentliche Auslegung</b>	<p><b>2.5. Stand der Lärmschutztechnik</b></p> <p>Hinsichtlich der Festsetzungen zum Lärmschutz besteht aus Sicht des Immissionsschutzes Einverständnis.</p> <p>Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Lärmschutz effektiver ist, je näher an der Quelle die Schutzmaßnahme erfolgt.</p> <p><b>2.6. Stand des Lichtschutzes</b></p> <p>Auch Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen.</p> <p>Hinsichtlich möglicher Blendwirkungen ist der Bebauungsplan dahingehend zu ergänzen, dass neben dem Verkehr es auch bei der umliegenden Wohnbebauung zu keinen störenden Blendwirkungen kommen darf. Dies soll auch für PV-Anlagen auf privaten Dächern gelten. Hierzu soll im Einzelfall ein entsprechendes Blendgutachten gefordert werden. In diesem Gutachten sollen Maßnahmen zur Vermeidung von Blendwirkungen erarbeitet werden, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Im übrigen sollten für die Planung von künstlicher Beleuchtung die fünf Grundsätze des Leitfadens zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz beachtet werden.</p> <p><b>3. Abschließende Zusammenfassung / Weitere Vorgehensweise:</b></p> <p>Hinsichtlich des Bodenschutzes sind die unter Nummer 2.1, insbesondere der Nummer 2.1.1, aufgeführten Punkte zu beachten.</p> <p>Ebenso ist die Thematik der Blendwirkungen von PV-Anlagen auf ihr Umfeld, auch ausgehend von und insbesondere auf Wohngebäude mit zu berücksichtigen.</p>	<b>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</b>	<p>Zu 2.5:</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2.6:</p> <p>Hierbei handelt es sich um eine Einzelfallentscheidung im Zuge der Baugenehmigung. Im Sondergebiet Photovoltaik ist im Rahmen der Baugenehmigung die Unbedenklichkeit einer störenden Blendwirkung über ein Blendgutachten nachzuweisen. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen. Es wird zudem auf die Festsetzung 6.3 hingewiesen.</p> <p>Der Leitfaden wurde bei der Erstellung des Maßnahmenkatalogs der saP beachtet und findet in den Festsetzungen 6.5, 6.6 und 6.8 Berücksichtigung.</p>	

<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 46 In der Fassung vom 04.03.2026	 AMBERG
	<b>Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.27 Abfallentsorgung — Stellungnahme vom 07.11.2023   Seite 1 von 1</b>			
<u>frühzeitige</u> Beteiligung	<p>Die Grundstücke Nr. 11, 12, 13, 14, 15 müssen Müllbehälter an die nächste anfahrbare Stelle bringen, d. h. z. B. die Karmensöldner Straße. Privatwege werden nicht befahren. Wenn der geplante Wendehammer für vierachsige Müllfahrzeuge geeignet ist, dann können auch dort Müllbehälter zur Leerung (z. B. von Nr. 14, 15, 16) bereitgestellt werden.</p>	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung	<p>Hier handelt es sich um die Festsetzung von Bestandsflächen. Es erfolgt die Übernahme in die Hinweise.</p>	

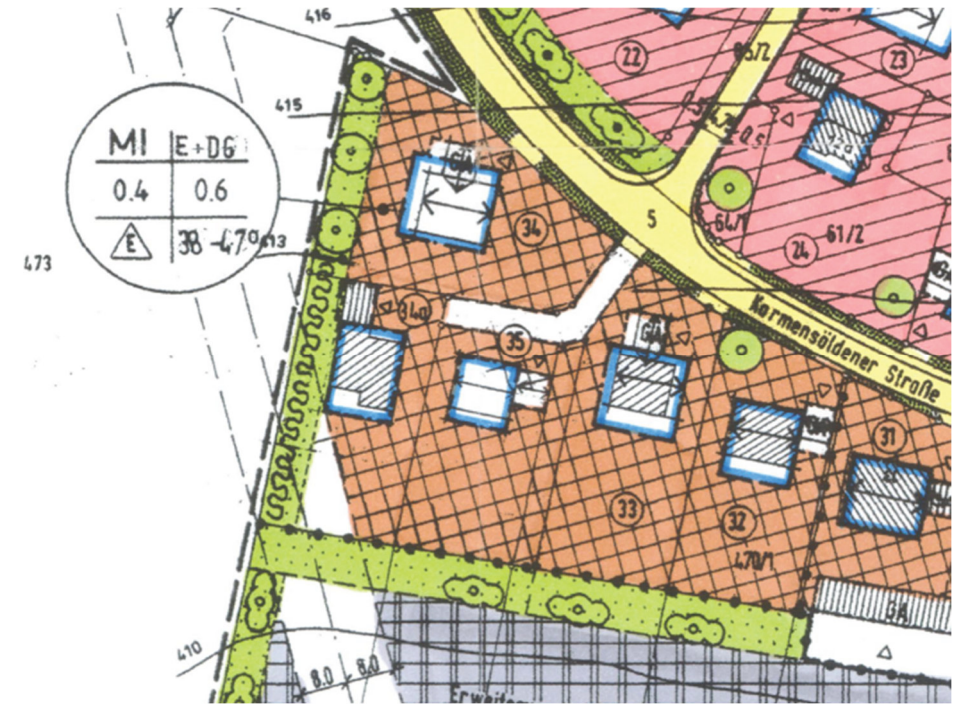
Die private Nutzung von Grundstücken erfordert den Anschluss an die städtische Müllabfuhr. Dabei spielt die Anfahrbarkeit eine entscheidende Rolle. Die sechs Grundstücke 7 bis 12 sind durch eine Privatstraße (Sackgasse) erschlossen. Diese wird von der Müllabfuhr nicht befahren, außer es liegt eine Haftungsfreistellung für die Befahrung vor und es besteht die Möglichkeit zu wenden. Da dies nicht der Fall sein dürfte, müssen Anlieger ihre Tonnen/Säcke/Sperrmüll an die nächste anfahrbare Stelle bringen, die im Bereich der Einfahrt zur Privatstraße an der Karmensöldner Straße liegt. Das sind mindestens 6 Mülltonnen, die an der Karmensöldner Straße stehen. Bei Nutzung der Biotonne kämen noch einmal 6 Tonnen dazu. Dafür sollte ein ausreichend großer, gekennzeichnete Tonnensammelplatz ausgewiesen werden, da Tonnen/Säcke/Sperrmüll nicht auf öffentlichem Verkehrsgrund (Straße/Gehweg) aufgestellt werden dürfen, wo es vermeidbar ist.

*MUSS*

*Noch besser wäre eine Planung, die das Befahren durch die Müllabfuhr ermöglicht!*


In Hinweis Nummer 6 wurde aufgenommen, dass die Parzellen 7-12 nicht über die Müllabfuhr angefahren werden und somit die Tonnen an der Karmensöldnerstraße bereitgestellt werden müssen. Ein Tonnensammelplatz kann mangels öffentlicher Flächen nicht ausgewiesen werden.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan AM 78 KARM 1 „Karmensölden West“ 1. Änderung:



öffentliche Auslegung

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 48 In der Fassung vom 04.03.2026  AMBERG
	<b>Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.28 Wasserrecht — Stellungnahme vom 02.11.2023   Seite 1 von 2</b>		
<u>frühzeitige</u> Beteiligung	<p>Das neue Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird in die bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet. Das Regenwasser soll über ein geplantes naturnahes Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Fiederbach eingeleitet werden. Zur Ableitung von unverschmutztem Oberflächenwasser in das Gewässer Fiederbach ist ein wasserrechtliches Verfahren zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG i.V.m. Art 15 BayWG durchzuführen.</p> <p>Nach §55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.</p> <p>Vor der Ableitung von unverschmutztem Regenwasser in den Fiederbach ist jedoch zur Annäherung des Regenwassermanagements an einen natürlichen Wasserkreislauf dezentralen Verdunstungs- und Versickerungsmöglichkeiten der Vorrang einzuräumen. Bestenfalls sind dezentrale Rückhaltungen (z.B. Mulden im Gelände, dezentrale Retentionszisternen) und Abflussverzögerungen (z.B. raue Oberflächenbeläge, Dachbegrünung auch mit integrierten Retentionskörpern) mit einer möglichst hohen Verdunstungsrate zu forcieren. Auch durch Fassadenbegrünung kann der Abfluss verzögert und so die Verdunstungsrate erhöht werden.</p> <p>Eine Grundstücksentwässerung hat möglichst mit einer getrennten Erfassung und Behandlung der Flächen unterschiedlicher Belastung zu erfolgen.</p> <p>Soweit möglich, ist bei der Erschließung neuer Baugebiete eine Vermischung von Niederschlagswasser unterschiedlicher Belastungskategorien nach DWA-Merkblatt A 102-2 zu vermeiden.</p> <p>Niederschlagswasser der Belastungskategorie I „gering belastet“ sollte nach Möglichkeit nicht in die Kanalisation eingeleitet und nicht mit stärker belasteten Abflüssen vermischt werden.</p> <p>Niederschlagswasser der Belastungskategorien II und III ist bei Einleitung in ein Oberflächengewässer grundsätzlich behandlungsbedürftig. Niederschlagswasser der Belastungskategorie III sollte jedoch generell, wenn möglich, vorrangig einer Kläranlage zugeführt werden.</p> <p>Folgende Festsetzungen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht im aufgestellten Bebauungsplan 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“ aufzunehmen.</p> <p>Gewerbliche Flächen – Niederschlagswassermanagement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesammeltes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen sowie Dachflächen, von denen Anteile &lt; 50 m² der Gesamtdachfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt sind, und auch aus &lt; 1000 m² gewerblich und industriell genutzten Flächen, vorausgesetzt es stammt nicht von Flächen, auf denen regelmäßig mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (ausgenommen sind dabei Flächen, für den ausschließlichen Umgang mit Kleingebinden bis 20 l Rauminhalt) kann nach §2 NWFreiV bei versickerungsfähigen Böden erlaubnisfrei versickert werden. Dazu sind die hierzu ergangenen technischen Regeln (TRENGW) bei der Versickerung zu beachten.</li> <li>• Für die Niederschlagswasserbeseitigung bei gewerblich genutzten Flächen ist das LfU-Merkblatt 4.5/5 und für Abwassereinleitungen aus Industrie und Gewebe das LfU-Merkblatt 4.5/1 anzuwenden.</li> </ul>	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung	<p>Auf die Übernahme der Regelungen aus dem WHG und dem DWA-Merkblatt wurde verzichtet.</p> <p>Hinweis auf TRENGW erfolgt.</p>

**Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.28 Wasserrecht — Stellungnahme vom 02.11.2023 | Seite 2 von 2**

frühzeitige Beteiligung

- Für die Ableitung von verschmutztem Niederschlagswasser (Belastungskategorien nach DWA-Merkblatt A 102-2) aus den Gewerbeflächen über das geplante Regenrückhaltebecken ist die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis (§ 8 Abs. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) erforderlich.
- Zulässig für Hauptgebäude und Nebenanlagen 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.
- Fassaden- und Dachbegrünung
  - Dachbegrünungen sowie Fassadenbegrünungen (bodengebundene oder auch fassaden- bzw. wandgebundene Begrünungen) sind im Sinne einer Verbesserung klimatischer Belastungsbereiche durch Verdunstungskühlung und zur ökologischen Aufwertung der Biodiversität durchzuführen.  
Hinweis zum Umwelt- und Ressourcenschutz:  
Dachbegrünung in Verbindung mit dem Einsatz moderner, alternativer Heiztechniken (Solarthermie) und Energiegewinnung (Photovoltaik – Dachbegrünung zur Dachkühlung) ist zu begrüßen.

Zu empfehlen ist


- Regenwassernutzung und -versickerung


Nicht verunreinigtes Regenwasser, insbesondere von Dachflächen, ist in geeigneten Regenwassernutzungsanlagen für Bewässerungszwecke aufzufangen. Der nicht rückhaltbare Anteil des unverschmutzten Niederschlagswassers kann über Verdunstungsmulden und bei geeigneten Bodenverhältnissen einer dezentralen Versickerungsanlage, bestenfalls über bewachsenen Oberboden wieder dem natürlichen, lokalen Wasserkreislauf am Ort des Anfalls zugeführt werden.

Damit bei Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung Rückwirkungen auf das Trinkwasser der öffentlichen und häuslichen Trinkwasserversorgung ausgeschlossen werden können, ist vorsorglich darauf hinzuweisen, dass gem. §17 Abs. 6 TrinkwV keinerlei feste Verbindung zwischen Trink- und Betriebswasserinstallation vorhanden sein darf. Diese Anlagen sind gem. § 13 Abs. 4 TrinkwV seitens des Betreibers bei der zuständigen Behörde (Gesundheitsamt) anzuzeigen.

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

- Das Verfahren läuft parallel zum Bauleitplanverfahren.
- Zugunsten von PV-Anlagen wird auf die Festsetzung verzichtet. Eine Doppelbelastung wird im Mischgebiet und Gewerbegebiet nicht als verträglich eingeschätzt. Die Zulässigkeit ist gegeben.
- Die Dacheindeckungen wurden über die Festsetzungen geregelt.
- Ist in den Hinweisen aufgenommen.
- Die Empfehlungen wurden zur Kenntnis genommen und stellen keinen Regelungsinhalt (Mischgebiet und Gewerbegebiet) des Bebauungsplans dar.

TÖB	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 50 In der Fassung vom 04.03.2026 
	<b>Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.28 Wasserrecht — Stellungnahme vom 02.07.2025   Seite 1 von 2</b>		
öffentliche Auslegung	<p>Im neuen „Gewerbegebiet Karmensölden“ soll das Regenwasser über ein geplantes naturnahes Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Fiederbach eingeleitet werden.</p> <p><b>Vor der Ableitung von unverschmutztem Regenwasser in den Fiederbach ist zur Annäherung des Regenwassermanagements an einen natürlichen Wasserkreislauf jedoch dezentralen Verdunstungs- und Versickerungsmöglichkeiten der Vorrang, bestenfalls über bewachsenen Oberboden, einzuräumen.</b>  <b>Der Umsetzung der Vorgaben gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu folgen.</b></p> <p>Nach          Anlage_4_Entwurf_des_Bebauungsplans_Amberg_163_8222_Gewerbegebiet_Karmensoelden_8220_i_d_F_vom_1 soll nach C Hinweise Ziffer 4 Wasserwirtschaft und Wasserrecht unverschmutztes Regenwasser, insbesondere von Dachflächen (auch begrünten Dachflächen, <b>Hier ist auch eine Dachbegrünung mit integrierten Retentionskörpern aufzunehmen</b>) in Verbindung mit Regenwassernutzungsanlagen (z. B. für Toilettenspülung, Gartenwasser) genutzt oder/und möglichst breitflächig auf dem eigenen Grundstück versickert werden.</p> <p>Der Oberflächenwasserabfluss von Dächern und befestigten Flächen sollte dabei soweit wie möglich nicht abgeleitet, sondern über Niederschlagswasserrückhaltung (<b>z.B.</b> Mulden im Gelände, <b>dezentrale Retentionszisternen</b>) und <b>Abflussverzögerungen (z.B.</b> raue Oberflächenbeläge, <b>Dachbegrünung auch mit integrierten Retentionskörpern</b>) und Regenwassernutzung möglichst am Anfallort zurückgehalten werden, um den Verdunstungsanteil auf den Flächen zu erhöhen.</p> <p>Eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung leistet einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Kanalüberlastungen und verschärften Abflüssen bei häufigeren Starkregenereignissen, die durch den Klimawandel mehr und mehr Präsenz bekommen.          Deshalb ist im Sinne eines naturnahen Umgangs mit Regenwasser erst nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten der Verdunstung und Versickerung nur das Überschusswassers dem Fiederbach zuzuleiten.</p> <p>Nach          Anlage_10_Abwaegungsvorschlaege_der_Stadtverwaltung_zu_den_Stellungnahmen_der_fruehzeitige_n_Be_1 zur Stellungnahme von Amt 3.28 Wasserrecht vom 02.11.2023 wurde der Punkt:          „Kupfer-, zink- und bleigedckte Dächer sind zur Vermeidung einer Schwermetallbelastung im Niederschlagsabfluss nur in beschichteter Ausführung zulässig“ in der Festsetzung 5.2 Dächer und PV-Anlagen geregelt. <b>Ein Verweis auf die Kombination von Blechdach und Dachbegrünung, die den Schadstoffabtrag, sowie Dachaufheizungen reduziert sowie die Haltbarkeit von Blechdacheindeckungen verlängern kann, fehlt.</b></p>	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung	<p>Die Dachbegrünung sowie eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung ist zulässig, aber nicht zwingend festgesetzt.</p> <p>Der Verweis wird seitens des Stadtplanungsamts unterstützt, jedoch nicht in den Festsetzungskatalog aufgenommen, da die Empfehlungen überhand nehmen.</p>

<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 51 In der Fassung vom 04.03.2026	 <b>AMBERG</b>
	<b>Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.28 Wasserrecht — Stellungnahme vom 02.07.2025   Seite 2 von 2</b>			
<b>öffentliche Auslegung</b>	<p>Unter C-Hinweise Ziffer 4 Wasserwirtschaft und Wasserrecht der Anlage_4_Entwurf_des_Bebauungsplans_Amberg_163_8222_Gewerbegebiet_Karmensoelden_8220_i_d_F_vom_1 wurde zwar für die Behandlung von Regenwasser auf gewerblich intensiv genutzten Flächen, mit einem erheblichen Fahrbetrieb und evtl. Umschlag mit wassergefährdenden Stoffen auf die Beachtung des LfU-Merkblatt 4.4/22 hingewiesen (der Nachweis ist mit der Baugenehmigung zu erbringen). <b>Auf die Anwendung des noch einschlägigeren LfU-Merkblatt 4.5/5 für die Niederschlagswasserbeseitigung bei gewerblich genutzten Flächen – Entwässerung von Lager- und Betriebsflächen ist in den Hinweisen des Bebauungsplan Amberg 163 "Gewerbegebiet Karmensölden" gemäß der Stellungnahme von Amt 3.28 Wasserrecht vom 02.11.2023 insbesondere zu verweisen.</b></p> <p>Ein Hinweis auf die allgemeinen wasserrechtlichen Verfahrensabläufe bei Abwassereinleitungen aus Industrie und Gewebe nach LfU-Merkblatt 4.5/1 kann hingegen verzichtet werden.</p> <p>Ebenso unter C Hinweise Ziffer 4 Wasserwirtschaft und Wasserrecht kann der Hinweis bzgl. § 17 TrinkwV entfallen, da dieser hier nicht mehr einschlägig ist.  <b>Der Hinweis auf § 13 TrinkwV</b>, wonach der Betreiber der Wasserversorgungsanlage sicherzustellen hat, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Leitungen der Wasserversorgungsanlage und die Leitungen der Nichttrinkwasseranlage dauerhaft und unverwechselbar nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gekennzeichnet sind,</li> <li>2. die Stellen zur Entnahme von Wasser aus der Nichttrinkwasseranlage dauerhaft dahingehend gekennzeichnet sind, dass es sich nicht um Trinkwasser handelt, und</li> <li>3. die Stellen zur Entnahme von Wasser aus der Nichttrinkwasseranlage gegen einen versehentlichen Gebrauch des Wassers für in § 2 Nr. 1 TrinkwV genannte Zwecke gesichert sind.</li> </ol> <p>ist beizubehalten.</p>	<b>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</b>	<p>Der Verweis auf das Merkblatt 4.5/5 wurde unter den Hinweisen aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wurde herausgenommen.</p> <p>Der Hinweis wurde herausgenommen.</p>	

**Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.29 Naturschutz — Stellungnahme vom 07.11.2023 | Seite 1 von 1**
**frühzeitige Beteiligung**
**Artenschutz:**

Im Plangebiet kommt vermutlich die Feldlerche vor. Entweder muss dies mit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) überprüft werden oder wenn die Zeit dafür nicht reicht, nach dem worst case Verfahren behandelt werden. Dieses Verfahren sollte aber grundsätzlich immer die Ausnahme sein und eine saP Vorrang haben. Die Feldlerche wurde bisher bei den Ausgleichsflächen noch nicht berücksichtigt.

**Heckenpflanzung:**

Das Flurstück 471/0 wird nördlich und östlich von einer Hecke eingefasst. Im Sinne des Biotopverbunds wäre es sehr wichtig, diesen Heckenstreifen über die ganze Länge zu erhalten. Dieser Verbund würde auch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen am Fiederbach im Süden des Geltungsbereichs ökologisch aufwerten. Der Erhalt der Hecke entlang von 473/0 mit zusätzlicher Erweiterung durch Neupflanzung nach Norden ist zu befürworten.

**Schutzgebiete:**

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Schutzstreifen B85 neu“. Dieses Schutzgebiet soll aufgehoben werden. Durch Bekanntmachung der Stadt Amberg vom 27.07.2023 (Amtsblatt der Stadt Amberg Nr. 14 vom 04.08.2023) wurde darauf hingewiesen, dass der hinsichtlich der Aufhebung relevante Verordnungsentwurf beim Amt für Ordnung und Umwelt in der Zeit vom 14.08.2023 bis 13.09.2023 während der allgemeinen Dienststunden öffentlich zur Einsicht ausliege und Bedenken und Anregungen zur Verordnung während der Auslegungszeit vorgebracht werden können. Zusätzlich wurde der Verordnungsentwurf den beteiligten Fachbehörden und -stellen zugeleitet und um Stellungnahme gebeten. Auch der Naturschutzbeirat der Stadt Amberg wurde beteiligt und sprach sich einstimmig für die Aufhebung aus. Insofern steht nun eine Beschlussfassung von Umweltausschuss am 16.11.2023 und Stadtrat am 20.11.2023 an. Nachdem es bisher keine Einwände gegen diese Aufhebung gab, wird davon ausgegangen, dass diese dann zeitnah erfolgen kann.

**Fließgewässer „Fiederbach“:**


Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet sich der Fiederbach. Dieser fließt von Süden unterhalb der B85 in Höhe von Flurnummer 473/0 Gemarkung Karmensölden ins geplante Gewerbegebiet. Der Fiederbach verläuft momentan in einem Graben. Hier sind die Maßnahmen des Gewässerentwicklungskonzeptes im Zuge des Bebauungsplanverfahren zu beachten und umzusetzen. Die dafür notwendigen Flächen können als Ausgleichsfläche anerkannt werden. Im Entwurf zum Bebauungsplan sind diese Flächen bereits eingetragen als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“.


**Eingriffsregelung:**


Es fehlt eine Berechnung von Eingriff und Ausgleich. Die Bilanzierung erfolgt nach der Bayerischen Kompensationsverordnung. In dieser sind Ausgleichsflächen für die Feldlerche vorzusehen, wenn ein worst case Verfahren durchgeführt wird und keine Überprüfung durch eine saP erfolgt. In der Beschlussvorlage vom 10.08.2023 wird für Ausgleichsmaßnahmen das Flurstück 1182 Gemarkung Amberg erwähnt. Es wird darauf hingewiesen, dass dieses Flurstück nach Art. 23 BayNatSchG als magere Flachland-Mähwiese gesetzlich geschützt ist. Eine Aufwertung dieser Fläche erscheint daher schwierig und die dort geplante Maßnahmen sind unbedingt frühzeitig mit der uNB abzustimmen.


**Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung**


- Die saP wurde erstellt. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht eingeflossen.
- Im Bereich des Sondergebiets zum Bestand wird auf die Neuausweisung einer Hecke zum Schutz vor Eingriffen in das Bodendenkmal verzichtet. Der Bestand ist zu erhalten.
- Das Schutzgebiet wurde inzwischen aufgehoben.
- Die Berücksichtigung erfolgt weiterhin.
- Die Berechnung wurde wie üblich im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts zur öffentlichen Auslegung erarbeitet.


<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 53 In der Fassung vom 04.03.2026  AMBERG
	<b>Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.29 Naturschutz — Stellungnahme vom 17.09.2025   Seite 1 von 2</b>		
<u>öffentliche Auslegung</u>	<p><b>1. Sachverhalt</b></p> <p>Am 11.06.2025 wurde das Amt für Ordnung und Umwelt, Fachbereich Naturschutz um fachliche Stellungnahme zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“ mit dem 153. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplans gebeten. Folgende Änderungen haben sich in der Planung ergeben: Der Straßenverlauf wurde geändert, das gesetzlich geschützte Biotop AM-1067-008 wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgenommen, im Süden ist eine breitere Ortsrandeingrünung geplant, es wurde ein Sondergebiet für die Errichtung von freistehenden Photovoltaikmodulen festgelegt und die Dimension des Regenrückhaltebeckens wurde angepasst.</p> <p>Folgend wird zu den zur Verfügung gestellten Unterlagen aus naturschutzrechtlicher Sicht Stellung genommen.</p> <p><b>2. Beurteilung</b></p> <p><b>2.1 Artenschutz nach § 39 und § 44 BNatSchG</b></p> <p>Die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) hat ergeben, dass auf der betroffenen Fläche europäisch geschützte Vogelarten auftreten oder potenziell auftreten können. Nachweislich wurde ein Brutpaar der Leitart Feldlerche kartiert. Die CEF-Maßnahme, die Anlage von Blühstreifen in Kombination mit Ackerbrache auf insgesamt 0,5 Hektar der östlichen Teilfläche der FL.Nr. 626/0 Gmk. Karmensölden, ist zu berücksichtigen (Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des StMUV vom 22.02.2023, Punkt 2.2.1.).</p> <p><b>2.2 Vegetationsschutz im Sinne des Biotopverbunds</b></p> <p>Das Flurstück Gemarkung Karmensölden 471/0 wird nördlich und östlich von einer Hecke eingefasst. Die Hecke stellt aufgrund des hohen ökologischen Potentials einen wichtigen Trittstein im Biotopverbund dar. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Heckenstreifen aus naturschutzfachlicher Sicht erhaltenswert ist.</p> <p><b>2.3 Fließgewässer „Fiederbach“</b></p> <p>Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet sich der Fiederbach. Dieser fließt von Süden unterhalb der B85 in Höhe von Flurnummer 473/0 Gemarkung Karmensölden ins geplante Gewerbegebiet. Der Fiederbach verläuft momentan in einem Graben. Hier sind die Maßnahmen des Gewässerentwicklungskonzeptes im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu beachten und umzusetzen.</p>	<u>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</u>	<p>Zu 2.1:</p> <p>Die CEF-Maßnahme wird, wie im Umweltbericht beschrieben, umgesetzt. Die Maßnahmenart 2.2.1 Anlage von extensivem Grünland auf insgesamt 0,5 Hektar wird ausgeführt. Im Umweltbericht i.d.F. vom 07.05.2025 auf der Seite 43 wurde die Auswahl der Maßnahmenart 2.1.2 Anlage von Blühstreifen in Kombination mit Ackerbrache auf insgesamt 0,5 Hektar zunächst fälschlicherweise angegeben. Im darauffolgenden Absatz wurde die gewählte Maßnahmenart 2.2.1 jedoch korrekt beschrieben (vgl. S.8).</p> <p>Zu 2.2:</p> <p>Der nördliche Heckenstreifen ist im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Der östliche Heckenstreifen befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs. Aufgrund der Auflagen vom Denkmalschutz wurde im SO keine Hecke festgesetzt.</p> <p>Zu 2.3:</p> <p>Die Maßnahmen des Gewässerentwicklungskonzeptes wurden berücksichtigt und stehen der Planung nicht entgegen.</p>

<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 54 In der Fassung vom 04.03.2026  <small>AMBERG</small>
	<b>Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.29 Naturschutz — Stellungnahme vom 17.09.2025   Seite 2 von 2</b>		
<b>öffentliche Auslegung</b>	<p><b>2.4 Eingriffsregelung</b>          Mit der Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs entsprechend dem fortgeschriebenen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ besteht Einverständnis. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (naturnahes Regenrückhaltebecken im Südosten, Fläche der Freiflächen-PV Anlage im Osten, Hecken und Gebüsche inkl. Pflegeweg im Süden) innerhalb des Bebauungsplans können in diesem Umfang akzeptiert werden.</p> <p><b>2.5 Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG /Art. 23 BayNatSchG</b>          Da die gesetzlich geschützte Biotopfläche AM-1067-008 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgenommen wurde bestehen keine rechtlichen Konflikte mit dem Biotopschutz.</p> <p><b>3. Fazit</b>          Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht besteht mit den Änderungen des Flächennutzungsplanes Einverständnis, wenn die aufgeführten Punkte der Beurteilung berücksichtigt werden.</p>	<b>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</b>	<p>Zu 2.4:           Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2.5:           Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 55 In der Fassung vom 04.03.2026 
	<b>Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.01 Stabstelle Mobilität, Verkehr — Stellungnahme vom 08.11.2023   Seite 1 von 3</b>		
<b>frühzeitige Beteiligung</b>	<p>Mit Schreiben vom 12.10.2023 wurden wir im Rahmen des erforderlichen Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Karmensölden“ um verkehrstechnische Stellungnahme gebeten. Unter Grundlage der RAST06, ERA 2010 sowie weiterer Richtlinien und Verordnungen wird hierzu Folgendes mitgeteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bisher verfügt die Gemeindeverbindungsstraße Karmensölden über keine Fuß- und Radweeinfrastuktur. Dieses Defizit ist entlang des Bebauungsplan-gebietes durch die Errichtung eines Geh- und Radweges zu beseitigen. Dieser ist sowohl für den überörtlich verlaufenden Simultankirchenradweg als auch für künftig ansässige Unternehmen und deren Mitarbeitenden von Nutzen. Hinsichtlich der erforderlichen Mindestbreite des Geh- und Radweges bitten wir im Zuge des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens die Straßenverkehrsbehörde zu beteiligen. Diese prüft, ob der Teilbereich westlich des Bebauungsplangebietes als „inner- oder außerörtlich“ einzustufen ist. Entsprechend richtet sich die erforderliche Mindestbreite des Geh- und Radweges.</li> </ul> <p>Darüber hinaus sollte in naher Zukunft auch eine sichere und durchgängige Verbindung zwischen Karmensölden und Poppenricht für Fußgänger und Radfahrende ermöglicht werden.</p> <p>Um die äußere Erschließung des Gewerbegebietes für zu Fuß Gehende und Radfahrende zu ermöglichen, wird entsprechend vorgeschlagen den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bis an den östlichen Fahrbahnrand der Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Westen zu erweitern und in diesem Bereich den Bebauungsplan anhand eines Geh- und Radweges zu ergänzen. Die planzeichnerische Festlegung eines mindestens 3,00 m breiten Geh- und Radweges gilt vor allem auch dann, wenn mindestens eine Parzelle des Gewerbe- und Mischgebietes von der Gemeindeverbindungsstraße aus erschlossen werden sollte.</p>	<b>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das aufgezeigte Defizit wurde in der Planung behoben.</li> <li>• Der Realisierung der Verbindung steht der Bebauungsplan nicht entgegen.</li> <li>• Nachdem keine Realisierung in Aussicht gestellt werden konnte, wurde auf die Erweiterung verzichtet.</li> </ul>

<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 56 In der Fassung vom 04.03.2026  <small>AMBERG</small>
	<b>Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.01 Stabstelle Mobilität, Verkehr — Stellungnahme vom 08.11.2023   Seite 2 von 3</b>		
<u>frühzeitige</u> Beteiligung	<p>Sofern dies aus stadtplanerischen Gründen nicht möglich ist, wird zumindest um die Ergänzung von Maßketten im Planteil des Bebauungsplans gebeten, die den Abstand zwischen östlicher Fahrbahnkante der Gemeindeverbindungsstraße zum bisherigen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans festlegt.</p> <p>Zum aktuellen Zeitpunkt ist nicht absehbar welche Fahrzeugtypen des Liefer-, Last- und Nutzverkehrs das neue Gewerbe- und Mischgebiet befahren. Daher sind wir nach erfolgter Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt (Frau Tomaschek) zwar dazu aufgefordert verkehrstechnisch sämtliche Eventualitäten abzudecken, die für künftig-ansässige Gewerbetreibende von Belang sind. Unsererseits müsste dahingehend vorgeschlagen werden, statt dem geplanten Wendehammer für ein dreiachsiges Müllfahrzeug eine Wendeschleife auszubilden, die für die Befahrung eines möglichen Lastzugs erforderlich werden könnte. Der äußere Wendekreisradius sollte nach den Bestimmungen der RSt06 somit mindestens 10,30 m betragen.</p> <p>Um die Ausbildung einer derartigen Wendeschleife jedoch zu verhindern, wird unsererseits vorgeschlagen, den Bereich der Stichstraße durch Festlegung der Nutzungsart im Bebauungsplan verkehrlich zu entschärfen. So könnte beispielsweise textlich festgesetzt werden, dass keine Speditionen, Paketdienstleister, o. ä. im Bereich der Stichstraße zugelassen werden. Zudem sollte seitens aller künftiger Anlieger garantiert werden, dass Zulieferverkehre auf dem eigenen Grundstück abzuwickeln sind.</p> <p>Abschließend wird darauf hingewiesen, dass entlang der Stichstraße zu den Parzellen 9, 14, 16 und 17 ein einseitiger Gehweg ausreichend ist, welcher mindestens 2,00 m Breite aufweisen sollte. Der Radverkehr kann hier gemeinsam mit dem MIV im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt werden.</p> <p>Die geplante Fahrbahn entspricht mit 6,50 m Breite für den Begegnungsverkehr LKW zu LKW den standardisierten Vorgaben der RSt06. Um die verkehrliche Funktionalität des Gewerbe- und Mischgebietes zu gewährleisten, wird daher von einer Verschmälerung abgeraten.</p>	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung	

<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 57 In der Fassung vom 04.03.2026  <small>AMBERG</small>
	<b>Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.01 Stabstelle Mobilität, Verkehr — Stellungnahme vom 08.11.2023   Seite 3 von 3</b>		
<u>frühzeitige</u> Beteiligung	<p>Nach den Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA) erfolgt die Errichtung eines innerörtlichen Geh- und Radweges stets in Einrichtungsverkehr und mit einer Mindestbreite von 2,50 m. Somit wäre im vorliegenden Gewerbe- und Mischgebiet gem. ERA eine Straßenraumbreite von mindestens 11,50 m erforderlich (beidseitiger Geh- und Radweg von mindestens je 2,50 m sowie 6,50 m Fahrbahn). Da das Gewerbe- und Mischgebiet jedoch aufgrund der örtlichen Gegebenheit „in-sich-geschlossen“ bzw. nicht erweiterbar ist, wird grundsätzlich von einem überschaubaren Ziel- und Quellverkehr ausgegangen. Daher ist aus fachlicher Sicht der bereits im Bebauungsplan einseitig-dargestellte Geh- und Radweg in Zweirichtungsverkehr – unter der zwingenden Voraussetzung einer Mindestbreite von 3,00 m (wie bereits geplant) – ausreichend.</p> <p>Von „Schutzstreifen“ wird aus fachlicher Sicht zwingend abgeraten, da diese aufgrund des zu erwartenden Schwerlastverkehrs keine ausreichende Sicherheit bieten. Zudem würde hierdurch keine Straßenverkehrsfläche eingespart, da die Anlage von beidseitigen Schutzstreifen eine Verbreiterung der Fahrbahn erfordert.</p>	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung	<p>Wurde zur Kenntnis genommen und bereits berücksichtigt oder sind überholt durch erfolgte Umplanungen.</p>

<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 58 In der Fassung vom 04.03.2026  <small>AMBERG</small>
	<b>Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.21 Bauordnung — Stellungnahme vom 26.10.2023   Seite 1 von 1</b>		
<b>frühzeitige Beteiligung</b>	<p>Zum aktuellen Planungsstand kann keine aussagekräftige Stellungnahme getätigt werden.</p> <p>Das Gebiet ist hanglagig. Es ist zu prüfen, ob ggf. Grenzgaragen mit einer mittleren Wandhöhe von 3,00 m nach Art. 6 BayBO grundsätzlich möglich sind. Weiter ist aufgrund der Hanglage die Thematik hinsichtlich der Zulässigkeit von Stützmauern auch in Verbindung mit Einfriedungen zu betrachten, da ggf. Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zu erwarten sind. Das Ergebnis ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Es wird auf die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO auf den eigenen Grundstücksflächen hingewiesen, ebenso wie die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder gemäß städtischer Stellplatzsatzung.</p> <p>Hinweis:          Es empfiehlt sich nach Fertigstellung des Festsetzungskatalogs Rücksprache mit der Bauordnung Amberg zu halten.</p>	<b>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Zulässigkeit von Grenzgaragen und Stützmauern wurde in den Festsetzungen geregelt.</li> <li>• Die Stellplatzsatzung findet Anwendung.</li> </ul> <p>⇒ Eine Abstimmung ist erfolgt.</p>




frühzeitige Beteiligung

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

*Nach Abschluss der archäologischen Befundung  
~~kannt~~ wird in Zusammenarbeit mit dem BLFD das  
weitere Vorgehen bezüglich des Schutzes der meso-  
lithischen Freilandstation abgestimmt.*

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Die Abstimmung ist erfolgt und ist in die Festsetzungen und den Umweltbericht eingeflossen.

<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 60 In der Fassung vom 04.03.2026	 <b>AMBERG</b>
	<b>Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.4 Tiefbauamt — Stellungnahme vom 09.11.2023   Seite 1 von 2</b>			
<b>frühzeitige Beteiligung</b>	<p>Die vom Tiefbauamt empfohlenen Änderungen zum wurden bereits in der inzwischen fortgeschriebenen Planung berücksichtigt, welche dieser Stellungnahme als Anlage beigefügt ist. Die einvernehmlich vorgenommenen Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Plan betrafen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zusammenlegung der Parzellen 3 und 4 aus Entwässerungsgründen</li> <li>• Verlagerung des Gehwegs der Hauptzufahrt von der Nord- auf die Südseite als Wasserführung zur Kosteneinsparung</li> <li>• Ergänzung der Leitungskorridore</li> <li>• Ergänzung eines Weges mit notwendiger Kanaltrasse südlich der Parzellen 16 bis 18.</li> </ul> <p><u>Stadtentwässerung, Kanalbau:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Es sind folgende <u>Einleitungsbeschränkungen</u> vorzunehmen:  Mischgebiet (MI):       max. 60 l/(s*ha)  Gewerbegebiet (GE):    max. 80 l/(s*ha)</li> <li>2. Wir empfehlen den Kanalkorridor bzw. den Weg südlich der Parzellen 16-18 zu begradigen, um die Anzahl der erforderlichen Kanalschächte zu reduzieren und Kosten einzusparen.</li> <li>3. Die erforderliche Dimensionierung und somit der Platzbedarf für das Regenrückhaltebecken kann erst anhand der wasserrechtlichen Verfahrensergebnisse verbindlich festgesetzt werden. Die Reihenfolge muss immer sein, erst eine wasserrechtliche Genehmigung und dann erst die Rechtskraft des Bebauungsplans.</li> </ol> <p><u>Straßenbau:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. Wir empfehlen, den Gehweg der östlichen Stichstraße ebenfalls auf die Südseite der Straße zu verlegen.</li> <li>5. Wir raten, ergänzend einige öffentliche Längsparkplätze vorzusehen.</li> <li>6. Es stellt sich die Frage nach der Sinnhaftigkeit des G/R-Weges innerhalb des Bebauungsplangebietes, sofern nicht entlang der Gemeindeverbindungsstraße ebenfalls ein solcher G/R-Weg entsteht. Denn die Fußgänger und Radfahrer müssten ja zunächst auf der außerörtlichen GVS gehen oder fahren, um überhaupt ins Gewerbegebiet zu gelangen. Also wenn Radwege bei der inneren Erschließung, dann konsequenter Weise auch außerhalb.</li> </ol>	<b>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Einleitungsbeschränkungen wurden unter den Hinweisen aufgenommen.</li> <li>2. Der Korridor für den Kanal ist aufgrund des Mangels an Planungserfordernis entfallen. Die Flächen sind in städtischer Hand. So können die Zuschnitte der Grundstücke angepasst werden.</li> <li>3. Der Platzbedarf wurde in Abstimmung angepasst.</li> <li>4. Die Stichstraße ist entfallen.</li> <li>5. Der zwingende Bedarf wird aufgrund des kleinen Umgriffs und der Gewerbegrößen nicht gesehen. Es soll in Ortsnähe keine öffentliche Stellplatzmöglichkeit gerade für LKW, Kleintransporter etc. abends und am Wochenende geschaffen werden um den Charakter nicht zu beeinträchtigen.</li> <li>6. Es wird auf die Stellungnahme Verkehr und Mobilität als Fachstelle verwiesen.</li> </ol>	

**Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.4 Tiefbauamt — Stellungnahme vom 09.11.2023 | Seite 2 von 2**


7. Die Tempo-50 Beschränkung passt erkennbar nicht zur derzeitigen Streckencharakteristik der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße. Insbesondere in Bergabrichtung zur B85 hin halten wir es für geboten, in der abschüssigen Fahrbahn mindestens eine geschwindigkeitsdämpfende Einrichtung nördlich des Erschließungsgebiets vorzusehen, sei es eine Mittelinsel, eine Fahrbahnverengung oder im Einmündungsbereich der Karmensöldner Straße eventuell sogar ein Kreisverkehr.
8. Das Verkehrszeichensymbol „50 km/h“ bitten wir im Bebauungsplanentwurf zu streichen. Die Anordnung verkehrsrechtlicher Zeichen soll grundsätzlich der Straßenverkehrsbehörde vorbehalten bleiben, die für diesen Themenbereich zuständig ist und über die fachliche Kompetenz verfügt. Sie wird die Anordnung des Tempolimits ob mit Ortstafel oder mit Tempo-50-Beschilderung aufgrund der Vorabstimmungsergebnisse sicherlich bedarfsgerecht vornehmen.




- Das Tempolimit ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung und ist somit nicht mehr im Auslegungsbeschluss vorhanden. Es wird jedoch auch nicht über eine verkehrsrechtliche Anordnung weiterverfolgt.

frühzeitige Beteiligung

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 62 In der Fassung vom 04.03.2026	 <b>AMBERG</b>
	<b>Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.5 Bauverwaltung — Stellungnahme vom 07.11.2023   Seite 1 von 1</b>			
<b>frühzeitige Beteiligung</b>	<p>Aus beitragsrechtlicher Sicht ist die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die <u>orange</u> eingezeichneten Verkehrsanlagen möglich.</p> <p>Für die <u>gelb</u> eingezeichnete Privatstraße können keine Erschließungsbeiträge erhoben werden.</p> <p>Laut dem Vorentwurf erfolgt die Erschließung der Bauparzelle 3 ausschließlich über die, aktuell im Außenbereich verlaufende, westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzende Gemeindeverbindungsstraße. Ob diese Straße zu einer beitragspflichtigen Erschließungsanlage werden könnte, welche die Anforderungen des § 8 Abs. 1 der Erschließungsbeitragssatzung erfüllt, kann derzeit aufgrund fehlender Angaben zu geplanten, die Gemeindeverbindungsstraße betreffenden, Baumaßnahmen und deren planungsrechtliche Ziele nicht beurteilt werden. Daher erübrigen sich bisweilen auch Überlegungen bezüglich der hierfür potentiell beitragspflichtigen Grundstücke oder generell zur Refinanzierbarkeit von möglichen Baumaßnahmen im Bereich dieser Straße.</p>	<b>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</b>	<p>Die private Straße ist bereits im Bestand vorhanden.</p> <p>Der Parzellenzuschnitt wurde angepasst, da sich das Konzept durch die PV-Anlage wesentlich verändert hat.</p>	

<b>TöB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 63 In der Fassung vom 04.03.2026  <small>AMBERG</small>
	<b>Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.5 Bauverwaltung — Stellungnahme vom 12.06.2025   Seite 1 von 1</b>		
<u>öffentliche Auslegung</u>	<p>Erschließungsbeitragspflicht und Kostenerstattungspflicht für naturschutzrechtlichen Ausgleich sind zu beachten.</p>	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Stadtwerke Amberg Versorgungs GmbH — Stellungnahme vom 03.11.2023 | Seite 1 von 1**

frühzeitige Beteiligung

**Strom**

Zur Versorgung des Gewerbegebiets ist der Bau einer Trafostation zwingend notwendig. Diese muss zentral platziert werden. Des Weiteren werden separate Kabeltrassen benötigt. Bitte die Zeichnung im Anhang beachten.

**Gas****Wasser**

Zur Versorgung des Gewerbegebiets Karmensölden mit Trink- und Löschwasser sind umfangreiche Arbeiten am Trinkwassernetz (Austausch von ca. 800 m Bestandsleitung) in Karmensölden erforderlich. Eine Löschwasserversorgung bis 96 m<sup>3</sup>/h kann bei Ertüchtigung des Trinkwassernetzes für den Grundschatz zur Verfügung gestellt werden. Bei höheren Anforderungen (aktuell nicht ersichtlich), d. h. ein Löschwasserbedarf > 96 m<sup>3</sup>/h ist ein Löschwasserbehälter erforderlich. Der Standort des Löschwasserbehälters ist mit der Feuerwehr Amberg abzustimmen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an den Brandschutz zu klären. Im Bereich der Kabeltrasse (RRB - Grundstück Nr. 16) muss zusätzlich eine Wasserleitung mitverlegt werden.

**Wärmeversorgung**

Eine Versorgung mit Fernwärme müsste im konkreten Fall untersucht werden.



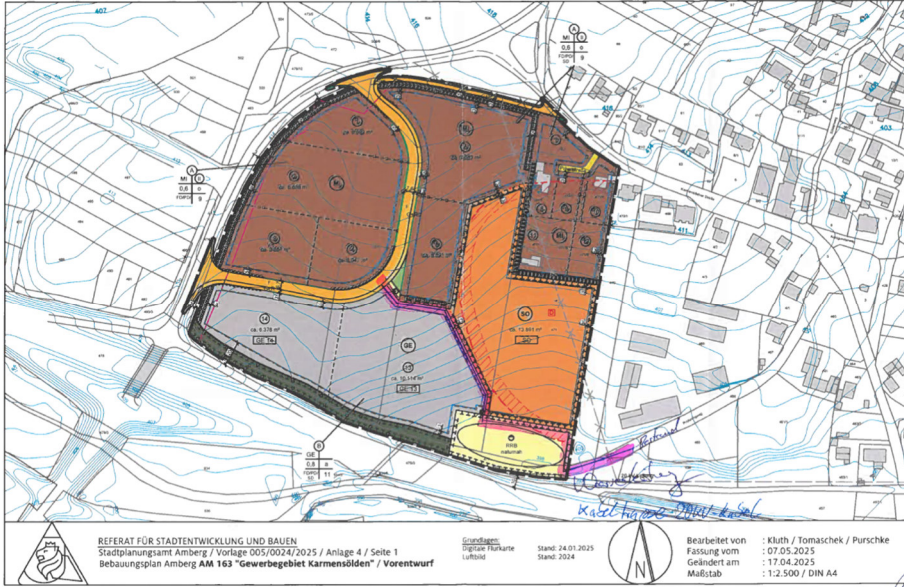
Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Es wurde zentral eine Trafostation eingeplant, welche den Anforderungen entspricht.


Mit der Kabeltrasse kann die Verlegung einer Wasserleitung erfolgen. Die notwendigen Grundstücke sind in städtischer Hand und können zur Verfügung gestellt werden.





öffentliche Auslegung





Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung


<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 67 In der Fassung vom 04.03.2026	 AMBERG
	<b><u>Wasserwirtschaftsamt Weiden</u> – Stellungnahme vom 16.11.2023   Seite 1 von 5</b>			
<b>frühzeitige Beteiligung</b>	<p>1. <b>BEABSICHTIGTE EIGENE PLANUNGEN UND MASSNAHMEN</b></p> <p>Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weiden liegen im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vor.</p> <p>2. <b>WASSERVERSORGUNG</b></p> <p>Wasser- und Heilquellenschutzgebiete, deren Einzugsgebiete, sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung sind nicht betroffen.</p> <p>Die Wasserversorgung ist über die bestehenden Versorgungsanlagen sicherzustellen.</p> <p>3. <b>GRUNDWASSER</b></p> <p>Der Grundwasserflurabstand ist bereichsweise, insbesondere in Fiederbachnähe im Süden, gering. Da das Gelände nach Norden hin deutlich ansteigt, nimmt der Flurabstand des Grundwassers auf etwa 20 m zu.</p> <p>Der Grundwasserleiter wird oberflächennah von überwiegend sandigen Schichten der Oberkreide gebildet. Am Südrand des Maßnahmengebietes im Bereich der B 85 ist auch offener (unbedeckter) Karst kartiert.</p> <p>Auf einen verantwortungsbewussten Umgang mit diesen sensiblen Untergrundverhältnissen ist zu achten.</p> <p>4. <b>ABWASSERENTSORGUNG</b></p> <p>Gegen das geplante Gewerbegebiet bestehen aus Sicht der Abwasserentsorgung keine grundsätzlichen Einwendungen. Es ist jedoch Folgendes zu bemerken bzw. zu beachten:</p>	<b>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</b>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>2. Wird zur Kenntnis genommen und an die Stadtwerke weitergegeben.</p> <p>3. Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und fließen in den Umweltbericht sowie die Festsetzungen ein.</p> <p>4. Die Ansichten zum Trennsystem werden zur Kenntnis genommen.</p>	


<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 68 In der Fassung vom 04.03.2026 
	<b><u>Wasserwirtschaftsamt Weiden</u> – Stellungnahme vom 16.11.2023   Seite 2 von 5</b>		
<b>frühzeitige Beteiligung</b>	<p>Mit der vorgesehenen Entwässerung des geplanten Gewerbegebietes im Trennsystem besteht Einverständnis. Der Anschluss des anfallenden Schmutzwassers an die bestehende kommunale Abwasseranlage ist grundsätzlich möglich.</p> <p>Sofern gesammeltes Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken erlaubnisfrei versickert werden soll, sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazu ergangenen Technischen Regeln (TRENGW) zu beachten. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist vor Baubeginn zu prüfen. Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden. Es ist sicherzustellen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken schadlos versickert bzw. bei Überlastung der Versickerungsanlagen schadlos abgeleitet werden kann. Auch bei Starkregen ist eine schadlose Niederschlagswasserableitung sicherzustellen.</p> <p>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.</p> <p>Die Wasserrechtsunterlagen für das Einleiten von Niederschlagswasser aus dem Regenrückhaltebecken in den Fiederbach sind vor der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden abzustimmen.</p> <p>5. LAGE ZU GEWÄSSERN</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BP) „Gewerbegebiet-Karmensölden“ befindet sich nördlich der Bundesstraße B85 an einem Nord-Süd-Hang (Geländeneigung ca. 6%). Die südliche Planungsgrenze tangiert in einem Teilbereich den Fiederbach, ein Gewässer III. Ordnung.</p>	<b>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Punkt wird unter den Hinweisen aufgenommen. Die Berechnung muss in der Baugenehmigung nachgewiesen werden.</li> <li>• Das Thema Metalleindeckung wurde aufgenommen.</li> <li>• Die Genehmigung läuft parallel zum Verfahren.</li> </ul> <p>5. Wird zur Kenntnis genommen</p>


<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 69 In der Fassung vom 04.03.2026	 AMBERG
	<b><u>Wasserwirtschaftsamt Weiden</u> – Stellungnahme vom 16.11.2023   Seite 3 von 5</b>			
<b>frühzeitige Beteiligung</b>	<p>Für den Fiederbach gibt es ein amtlich vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub> vom 05.02.2021. Dieses erhobene Überschwemmungsgebiet hat in diesem Abschnitt über das Gewässerbett hinaus keine größere flächenhafte Ausdehnung. Für den Ablauf des gepl. Regenrückhaltebeckens sind allerdings die ermittelten Wasserspiegelhöhen zu berücksichtigen.</p> <p>Aufgrund der topografischen Verhältnisse und der zunehmenden Starkregenproblematik empfehlen wir die Gebäude und die Öffnungen der Gebäude so zu positionieren, das wild abfließendes Wasser durch entsprechende Höhenlage der Baukörper oder durch Gelände-modellierung unschädlich abfließen kann. Die Oberflächenwasserableitung darf dabei gemäß § 37 WHG nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden darf.</p> <p>Bodenentwässerungseinrichtungen sind uns im Geltungsbereich nicht bekannt. Gegebenenfalls vorhandene Dränsysteme aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzung der Grundstücke sind bei der Ausführung zu beachten bzw. wenn erforderlich umzulegen- bzw. wiederherzustellen.</p> <p>Da der Fiederbach die südliche Planungsgrenze tangiert, ist das bestehende Gewässerentwicklungskonzept zu beachten.</p> <p>6. ALTLASTEN</p> <p>Im Vorhabenbereich liegen uns keine Erkenntnisse auf das Vorliegen von Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen 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.</p> <p>Grundsätzlich ist anzumerken, dass auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein können. Sollten deshalb bei Aushubarbeiten orga-</p>	<b>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Berücksichtigung ist im Antrag erfolgt.</li> <li>• Der Vorschlag wird über die Hinweise in das Bauleitplanverfahren integriert.</li> <li>• Der Hinweis wird an das Tiefbauamt weitergegeben.</li> <li>• Das Gewässerentwicklungskonzept fließt in den Umweltbericht ein.</li> </ul> <p>6. Es wurde ein Passus unter den Hinweisen aufgenommen.</p>	


<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 70 In der Fassung vom 04.03.2026	 AMBERG
	<b><u>Wasserwirtschaftsamt Weiden</u> – Stellungnahme vom 16.11.2023   Seite 4 von 5</b>			
<b>frühzeitige</b> Beteiligung	<p>noleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht 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.</p> <p>Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.</p> <p><b>Hinweis:</b> Auf den angrenzenden Flurstücken Fl.Nr. 472 und 506, Gemarkung Karmensölden, ist unter der Katasternummer 36100004 die Altablagerung „Am bayr. Brückl“ eingetragen. Inwieweit hier Ausläufer der Altablagerung den überplanten Bereich tangieren, kann von uns nicht beurteilt werden.</p> <p>7. BODENSCHUTZ – SCHUTZ DES OBERBODENS</p> <p>Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischen zu lagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.</p> <p>Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.</p> <p>Bodenaushub ist auf den Grundstücken flächig zu verteilen.</p> <p>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.</p>	<b>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</b>	<p>7. Die Hinweise fließen in den Umweltbericht ein.</p>	


<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 71 In der Fassung vom 04.03.2026	 AMBERG
	<b><u>Wasserwirtschaftsamt Weiden</u> — Stellungnahme vom 16.11.2023   Seite 5 von 5</b>			
<b><u>frühzeitige</u> Beteiligung</b>	<p>Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).</p> <p>8. ZUSAMMENFASSUNG</p> <p>Dem Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 "Gewerbegebiet Karmensölden" mit gleichzeitigem 153. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes kann unter Beachtung o. g. Auflagen aus wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt werde. Grundsätzliche Bedenken bestehen unsererseits nicht.</p>	<b>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</b>	<p>8. Wird zur Kenntnis genommen. Die Auflagen wurden nach Möglichkeit vollumfänglich berücksichtigt.</p>	


<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 72 In der Fassung vom 04.03.2026	 <b>AMBERG</b>
	<b><u>Wasserwirtschaftsamt Weiden</u> — Stellungnahme vom 09.07.2025   Seite 1 von 4</b>			
<b>öffentliche Auslegung</b>	<p>mit Schreiben vom 16.11.2023 haben wir uns im Rahmen der erstmaligen Beteiligung bereits mit einigen Hinweisen aber grundsätzlich zustimmend zu der betreffenden Bauleitplanung geäußert. Diese Stellungnahme behält grundsätzlich ihre Gültigkeit und wurde im vorliegenden Entwurf bereits weitgehend berücksichtigt.</p> <p>Ergänzend hierzu haben wir nachfolgend zusätzliche Anmerkungen:</p> <p><u>Lage zu Gewässern</u></p> <p>Wir begrüßen es, dass im Rahmen der Abwägung, die im Gewässerentwicklungskonzept für den Fiederbach aufgeführten Maßnahmen, Berücksichtigung finden.</p> <p><u>Grundwasserschutz PV-Anlagen</u></p> <p>Der Grundwasserflurabstand ist bereichsweise gering, insbesondere in Fiederbachnähe im Süden. Sollte oberflächennahes Grundwasser angetroffen werden, ist bei Gründungen im Grundwasserbereich (gesättigte Zone oder Grundwasserschwankungsbereich) auf verzinkte Stahlprofile zu verzichten. In diesem Fall sind andere Materialien (z.B. unverzinkter Stahl, Edelstahl, Aluminium) zu wählen, um eine Auswaschung von Schwermetallen ins Grundwasser zu vermeiden.</p> <p>Die Pflege der Grundstücks- und Modulflächen hat ohne Einsatz von Pflanzenschutzmitteln bzw. chemischen Reinigungsmitteln zu erfolgen.</p> <p>Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (ggf. Transformatoren) verweisen wir auf die Zuständigkeit der Fachkundige Stelle des Landratsamtes Amberg-Sulzbach.</p>	<b>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</b>	<p>Lage zu Gewässern:</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Grundwasserschutz PV-Anlagen:</p> <p>Die Belange werden im Rahmen eines Durchführungsvertrags erneut beurteilt und geregelt. Sie sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.</p>	

<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 73 In der Fassung vom 04.03.2026	 <b>AMBERG</b>
	<b><u>Wasserwirtschaftsamt Weiden</u> — Stellungnahme vom 09.07.2025   Seite 2 von 4</b>			
<b>öffentliche Auslegung</b>	<p><u>Vorsorgender Bodenschutz im Zusammenhang mit PV-Anlagen</u></p> <p>Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Die Bundesbodenschutzverordnung BBodSchV hat Anwendung zu finden.</p> <p>Derzeit werden die Flächen als Acker genutzt. Aufgrund der nach PV-Nutzung möglichen Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung als Acker und der Rückbau der Anlagen ist der Erhalt der Böden als Produktionsgrundlage äußerst wichtig und im weiteren Verlauf der Planung besonders zu berücksichtigen. Insbesondere sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen der Beeinträchtigung als vorsorgende Maßnahmen zu ergreifen.</p> <p>Es ist zu gewährleisten, dass auch bei Starkniederschlägen das auf ein Modul auftreffende Niederschlagswasser sicher unter den Modultisch abtropfen kann und nicht über die anschließenden Module gesammelt auf die Flächen zwischen den Modultischen abgeschlagen wird. Des Weiteren dient es dem vorsorgenden Bodenschutz bei Errichtung der Anlage.</p> <p>Aufschüttungen außerhalb von Überschwemmungsflächen sind nach den Vorgaben der §§ 6-7 BBodSchV vorzunehmen. Bevorzugt ist nur Oberboden hierfür zu verwenden, der die Anforderungen des Bodenschutzes einhält. Dem gegenüber findet die Ersatzbaustoffverordnung nur Anwendung bei Aufschüttungen für die Errichtung eines technischen Bauwerks. Bei der Anlage der Kabelgräben ist auf einen getrennten Ausbau von Oberboden, Unterboden und Untergrund zu achten. Eine Vermischung darf nicht erfolgen. Ein Rückbau hat in entsprechender Tiefenlage des Ausbaus zu erfolgen. Die vorgenannten Anforderungen sind in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen bzw. entsprechend abzuändern. Der Verlauf der Kabelgräben und deren Auswirkungen auf eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung ist in den Unterlagen nicht dargestellt. Eine Beeinträchtigung des Pflanzenwachstums ist grundsätzlich nicht auszuschließen.</p>	<b>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</b>		

<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 74 In der Fassung vom 04.03.2026 
	<b><u>Wasserwirtschaftsamt Weiden</u> — Stellungnahme vom 09.07.2025   Seite 3 von 4</b>		
<b>öffentliche Auslegung</b>	<p>Bezüglich Zinks ergeht folgender Hinweis: Bei Einsatz von feuerverzinkten Rammpfosten kommt es zu einem Eintrag und einer Anreicherung von Zink im Boden. Der Zinkeintrag von verzinkten Stahlprofilen in den Boden wird vor allem durch dessen Feuchte und Säurestatus (pH-Wert) gesteuert. Die Zinklöslichkeit nimmt unterhalb eines Boden pH-Werts von 6 deutlich zu. Dadurch ist im Mittel ein Eintrag von 8 bis 11 kg pro ha und Jahr zu erwarten. Darüber hinaus wird mit hoher Wahrscheinlichkeit auch durch das Einrammen und Ziehen der verzinkten Stahlprofile Zink in partikulärer Form in den unmittelbar angrenzenden Bodenbereich eingetragen.</p> <p>Sofern aufgrund von Wasserverhältnissen (Grund- und Stauwasser) und Säurestatus eine erhöhte Löslichkeit von Zink nicht ausgeschlossen werden kann, empfehlen wir andere Materialien z.B. hochkratzfeste Lackierungen zinkarmer Stahlprofile, Aluminium, Korrosionsschutz aus Zink-Aluminium-Magnesiumlegierungen) zu verwenden.</p> <p>Sofern die Rammfundamente in der wassergesättigten Zone liegen, sind zinkhaltige Produkte wie z.B. auch Magnelis nicht zulässig. Gegebenenfalls kommt für diesen Bereich eine alternative Gründungsart in Betracht.</p> <p>Sollen verzinkte Materialien zum Einsatz kommen, dann müssen der pH-Wert des Bodens und die Wasserverhältnisse vorab durch standortkundliche Untersuchungen ermittelt werden und der Nachweis erbracht werden, dass deren Einsatz möglich ist. Dabei ist § 5 BBodSchV zu beachten.</p> <p>Neben den vor genannten Anforderungen werden folgende weitere Vorschläge für die textlichen Festsetzungen und Hinweise den vorsorgenden Bodenschutz betreffend unterbreitet, um deren Beachtung und Ergänzung, sofern noch nicht geschehen, gebeten wird:</p>	<b>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</b>	

<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 75 In der Fassung vom 04.03.2026	 <b>AMBERG</b>
	<b><u>Wasserwirtschaftsamt Weiden</u> — Stellungnahme vom 09.07.2025   Seite 4 von 4</b>			
<b>öffentliche Auslegung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind die wasser-, bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.</li> <li>• Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung zu verwerten.</li> <li>• Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung wiedereingesetzt werden.</li> <li>• Der belebte Oberboden und kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.</li> <li>• Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.</li> <li>• Zum Schutz des Bodens ist im Vorfeld der Maßnahme bereits den Acker in eine Grünfläche umgewandelt werden, damit sich eine stabile Pflanzendecke entwickeln kann. Dies dient zudem einer gleichmäßigen Druckverteilung bei Befahrung während der Errichtung der PV-Anlage und dem Schutz vor Erosion.</li> <li>• Bei steinigen, sandigen und flachgründigen Böden ist durch Vorräumen bzw. Vorbohren der Abriebverlust zu minimieren</li> </ul> <p>Dem Bauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 "Gewerbegebiet Karmensölden" mit gleichzeitigem 153. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes kann unter Beachtung o. g. Auflagen aus wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt werde. Grundsätzliche Bedenken bestehen unsererseits nicht.</p>	<b>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</b>	<p>Die Maßnahmen zum Bodenschutz sind bei späteren Baumaßnahmen zu beachten.</p> <p>Im Umweltbericht zum Bauungsplanentwurf wurde auf das Schutzgut Boden und Bodenfunktionen eingegangen (siehe Kapitel 2.4 Boden).</p> <p>Es wurde ein Passus unter den Hinweisen aufgenommen.</p>	

<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 76 In der Fassung vom 04.03.2026	 AMBERG
	<b><u>Wirtschaftsförderungsgesellschaft Amberg</u> — Stellungnahme vom 08.11.2023   Seite 1 von 1</b>			
<u>frühzeitige</u> Beteiligung	<p>Mit der Ausweisung von Gewerbeflächen in Karmensölden angrenzend an bereits gewerblich genutzte Grundstücke wird ein ressourcenschonender Weg beschritten. Die Wirtschaftsförderung begrüßt dieses zusätzliche und dringend benötigte Flächenangebot ausdrücklich. Auf eine strategische Vergabe der Flächen ist zu achten.</p>	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung	<p>Die strategische Vergabe ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Der Hinweis wird an das zuständige Liegenschaftsamt weitergegeben. Enge Abstimmungen diesbezüglich erfolgen jedoch bereits parallel.</p>	

<b>TÖB</b>	<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“</b>		Vorlage 005/0010/2026 Anlage 11, Seite 77 In der Fassung vom 04.03.2026	 <b>AMBERG</b>
	<b><u>Wirtschaftsförderungsgesellschaft Amberg</u> — Stellungnahme vom 10.07.2025   Seite 1 von 1</b>			
<b>öffentliche <u>Auslegung</u></b>	<p>Die Wirtschaftsförderung begrüßt die Ausweisung gewerblicher Flächen im Gewerbegebiet Karmensölden.</p> <p>Das Gewerbegebiet ist Inhalt der interkommunalen Strategie "Masterplan 2035" für den Wirtschaftsraum Amberg. Die Stadt Amberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 30.06.2025 diesen Masterplan angenommen.</p> <p>Insofern verweisen wir auf die getroffenen Vereinbarungen hinsichtlich der Vergabestrategie für Gewerbeflächen und die Abstimmung der Partner untereinander.</p>	<b>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</b>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf die Abwägung der Stellungnahme der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Amberg vom 08.11.2023 aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen.</p>	