


ÜB	Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Gailoh Mitte“		Vorlage 005/0041/2026 Anlage 9, Seite 1 In der Fassung vom 15.04.2026	 AMBERG
	<u>Übersicht der Stellungnahmen</u> Seite 1 von 1			
Stellungnahmen mit Anregungen oder Einwänden:	<u>Öffentlichkeit</u> <ul style="list-style-type: none"> Stellungnahme 1 	Stellungnahmen ohne Einwände	<u>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</u> <ul style="list-style-type: none"> Amt für ländliche Entwicklung Oberpfalz Bayernwerk Netz Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.27 Abfallentsorgung 	
	<u>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</u> <ul style="list-style-type: none"> Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayerischer Bauernverband Bergamt Bayreuth Freiwillige Feuerwehr Amberg Landratsamt Amberg-Sulzbach - Gesundheitsamt PLEdoc GmbH Regierung der Oberpfalz - Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung Regionaler Planungsverband Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.26 Immissionsschutz/Bodenschutz Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.28 Wasserrecht Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.29 Naturschutz Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.01 Stabstelle Mobilität, Verkehr Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.21 Bauordnung Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.4 Tiefbauamt Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.5 Bauverwaltung Stadtwerke Amberg Versorgungs GmbH Wasserwirtschaftsamt Weiden 		Stellungnahmen keine Äußerung	<u>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</u> <ul style="list-style-type: none"> Die Stadtheimatpflegerin Polizeiinspektion Amberg Stadt Amberg Referat 4 - Jugend, Senioren und Soziales Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Amberg-Kümmersbruck
				Keine Stellungnahmen

Stellungnahme 1 — Stellungnahme vom 22.04.2025 | Seite 2 von 10

frühzeitige Beteiligung

neu Zugezogenen zählt vornehmlich das „ICH“. Sogar div. Feuerwehren haben hier Probleme.

Außerdem wurden die Argumente der Regierung der Oberpfalz (Stellungnahme vom 11.05.2023) nicht ausreichend berücksichtigt.

Zusätzlich zur Entwicklung des Baugebiets sind in Gailoh auch erhebliche Infrastrukturmaßnahmen notwendig.

Infrastruktur:

Die durch Gailoh führende AM 15 (Leonhardiweg) ist insgesamt marode. Selbst in der Stellungnahme des Tiefbauamts vom 02.05.23 wird hier dringender Handlungsbedarf angemeldet.

.) Einengung der Ortsdurchfahrt: Als Straßenbaulastträger der Kreisstraße raten wir dringend davon ab, die AM 15 derart einzuengen bzw. den aktuell für die Ortsdurchfahrt einer Kreisstraße völlig unzulänglichen Ausbau dadurch zu zementieren, dass der AM15 auch im neuen Bebauungsplan kein Raum für die heutzutage üblichen Ausbaustandards wie Geh- und Radwege gesichert wird. Zwar ist mit dem Anwesen Leonhardiweg 1 derzeit noch keine durchgängige Aufweitung möglich. Doch Kreisstraßenplanungen sind sehr langfristig zu sehen. Die Parzellen 1, 15 und 16 müssten unseres Erachtens von der Kreisstraße um ca. 5 Meter abgerückt werden.

.) Die Sichtverhältnisse an der bestehenden Einmündung der Gailoher Hauptstraße in den Leonhardiweg sind unzulänglich. Auch in Punkto Verkehrssicherheit ist es dringend geboten, weiter von der Kreisstraße abzurücken.

.) Es ist mit der Mobilitätsstation zu diskutieren, ob nicht auch ein Einrücken an der Gailoher Hauptstraße bei den Parzellen 10,11,12,15 und 16 angebracht wäre.

.) Die nördliche Einfahrt aus dem geplanten Baugebiet in die AM 15 erfordert aus unserer Sicht die Herstellung einer bauliche Geschwindigkeitsbremse in der Kreisstraße aus nördlicher Richtung, etwa in Form einer Mittelinsel.

Lt Tiefbauamt sollen die Grundstücke entlang der Kreisstraße um ca. 5 m abgerückt werden. Gleiches sollte für die Grundstücke entlang der Gailoher Hauptstr. gelten um wie bereits erwähnt, einen Radweg und Parkplätze zu etablieren.

Unser Grundstück (Leonhardiweg 1) wird hier als Hindernis betrachtet, obwohl dies bezüglich niemals Kontakt aufgenommen wurde. Bei einem Ausbau der AM 15 wäre nach der Stellungnahme des Tiefbauamts ein Streifen von ca. 5m auch von unserem Grundstück erforderlich. Bei der aktuellen Planung des Baugebiets


Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Infrastruktur

Einengung der Ortsdurchfahrt, Sichtverhältnisse, Einrücken an der Gailoher Hauptstraße und Geschwindigkeitsbremse wurde bereits behandelt. Siehe Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zu Stellungnahme vom 02.05.2023 des Amtes 5.4 Tiefbauamt Punkt 1 - Punkt 8)

Entlang der Gailoher Hauptstraße wurde für einen Geh- und Radweg eingerückt. Parkplätze sind geplant, aber aus Sicherheitsgründen wegen den Fuß- und Radverkehr nicht direkt an der Gailoher Hauptstraße.

Das Grundstück wird nicht als Hindernis betrachtet. Ein Geh- und Radweg ist vorgesehen. Bei einem Verkauf des Grundstück, sichert sich die Stadt Amberg ein Vorkaufsrecht um den geh- und Fahrradweg weiter auszubauen.

ÖF	Bebauungsaufstellungsverfahren Amberg 161 „Gailoh Mitte“	Vorlage 005/0041/2026 Anlage 9, Seite 4 In der Fassung vom 15.04.2026  AMBERG
	Stellungnahme 1 — Stellungnahme vom 22.04.2025 Seite 3 von 10	
frühzeitige Beteiligung	<p>besteht aber nicht mehr die Möglichkeit um diese 5 m nach Osten zurückzuweichen. Außerdem engen auch weitere Grundstücke die Ortsdurchfahrt (AM 15) ein.</p> <p>Im Anwesen Gailoher Hauptstraße 31 befindet sich ein Kindergarten. Während der sog. Hol- bzw. Bringzeiten wird hier regelmäßig auf dem Gehweg geparkt, da die Parkplätze hinter der Kapelle am Dorfplatz offensichtlich nicht ausreichen. Teilweise wird hier auf privaten Grünflächen und im Haltverbot geparkt. Diese Situation kann durch die Ausweisung von Parkplätzen entlang der Gailoher Hauptstraße zw. der geplanten neuen Erschließungsstraße und dem Leonhardiweg gelöst werden.</p> <p>Bauamt vom 04.05.2023 Parkplätze weiter entfernt sieht das Planungsamt nicht als gute Lösung. Außerdem muss die Gailoher Hauptstraße überquert werden</p> <p>Hierzu ist zu erwähnen, dass bisher die erheblich stärker befahrene AM 15 (Leonhardiweg) zu überqueren ist. Mehrere Versuche in der Vergangenheit Querungshilfen zu etablieren, wurden von Seiten der Stadt regelmäßig abgelehnt.</p> <p>Radwegekonzept:</p> <p>In der vorliegenden Planung ist entlang der Gailoher Hauptstraße kein Radweg vorgesehen. Hier könnte der Radweg, der derzeit beim Anwesen Gailoher Hauptstr. 52 endet, bis zum Leonhardiweg verlängert werden. Damit wäre ein Anschluss an den Radweg in Richtung Ursensollen möglich.</p> <p>Lediglich von den Anwesen 52 bis 60 wäre entsprechender Grunderwerb notwendig. Weiter könnte ein Radweg von diesem Baugebiet über die Erschließungsstraße zur AM 15 (Leonhardiweg) und AM 4 (Gerberstr.) und Fuggerstr. geführt werden. In dieser Trasse könnten auch entsprechende Internetleistungen vom Knotenpunkt (Telekom) Gerberstr. aus weitergeführt werden.</p> <p>Durch dieses Radwegekonzept könnte Gailoh und das neue Baugebiet Fahrradtechnisch sowohl an die Grundschule (Albert-Schweizer) als auch an eine weiterführende Schule in der Fuggerstr. erschlossen werden. Dort befinden sich auch viele Versorgungsmöglichkeiten.</p>	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung <p>Für den geplanten Geh- und Radweg engen keine weiteren Grundstücke die Ortsdurchfahrt ein.</p> <p>Das Planungsamt bezieht sich auf den Abwägungsvorschlag der letzten Auslegung in der Fassung vom 22.01.2025. <i>Parkplätze:</i> <i>Gegenüber des Kindergartens befindet sich derzeit ein Gebäude, das in weiter Zukunft abgerissen werden soll, die nächste Zeit aber besteht. Parkplätze weiter entfernt sieht das Planungsamt nicht als gute Lösung. Zudem muss die Gailoher Hauptstraße überquert werden.</i></p> <p>In der Planung ist ein Geh- und Radweg entlang der Gailoher Hauptstraße vorgesehen.</p> <p>Das Planungsamt bezieht sich auf den Abwägungsvorschlag der letzten Auslegung in der Fassung vom 22.01.2025. <i>Kommunale Grundstückangelegenheiten bezüglich der Anwesen Gailoher Hauptstraße 52 bis 60 werden über das Amt und dem Grundstückseigentümer persönlich geregelt, dies ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.</i></p> <p><i>Das Radwegekonzept ist nicht Gegenstand der Auslegung und wird in diesem Bebauungsplanverfahren nicht behandelt. Die Anregungen werden an die Stabstelle Mobilität und Verkehr der Stadt Amberg weitergegeben.</i></p>

Stellungnahme 1 — Stellungnahme vom 22.04.2025 | Seite 4 von 10

frühzeitige Beteiligung

Gleichzeitig könnte dieses Gebiet an die Radwege Ri. Ursensollen und Ammerthal angeschlossen werden.

Kindergartenplätze:

Aufgrund des neuen Baugebiets wird in naher Zukunft auch eine Erweiterung des Kindergartens bzw. der Bau einer Kinderkrippe o. ä. notwendig werden. Bereits jetzt herrscht im Stadtgebiet ein Mangel an Kita-Plätzen. Lt. dem derzeit vorliegenden Plan ist hier auch bereits eine evtl. Erweiterung des Baugebiets angedacht.

Hier sollte man bereits bei der Planung die rechtlich zugesicherten Kindergarten-Kitaplätze berücksichtigt werden. Zumal ein Teil der bestehenden Gebäude erst in mehreren Jahren abgerissen werden kann. Es besteht also reichlich Zeit, entsprechend zu planen.

Einmündung der Erschließungsstraße:

Die geplante Erschließungsstr. mündet am nördlichen Ende von Flurstück Nr. 1 in den Leonhardiweg. In der geplanten Form stellt diese Einmündung eine erhebliche Gefährdung dar. Bereits heute ist dieser Bereich innerhalb des Ortsbereichs. Hier ist regelmäßig zu beobachten, dass in diesem Bereich Geschwindigkeit nahe 100 km/h erreicht werden. Spätestens ab der Einfahrt zu Leonhardiweg 6 wird Vollgas gegeben. Um hier einen Unfallschwerpunkt zu vermeiden muss dies bei der weiteren Planung mitberücksichtigt werden und die Geschwindigkeit zw. Einmündung Gailoher Hauptstr. und Ortsbeginn auf 30 km/h begrenzt werden. Zumal nach Fertigstellung dieses Baugebiets auch der Fußgängerverkehr erheblich zunimmt.

Tiefbaumt vom 02.05.23

4.) Die nördliche Einfahrt aus dem geplanten Baugebiet in die AM 15 erfordert aus unsere Sicht die Herstellung einer bauliche Geschwindigkeitsbremse in der Kreisstraße aus nördlicher Richtung, etwa in Form einer Mittellinsel.

In diesem Zusammenhang ist es auch notwendig, die unübersichtliche Einmündung Gailoher Hauptstr./Leonhardiweg umzubauen und zu ertüchtigen.

Abwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung:

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Das Planungsamt bezieht sich auf den Abwägungsvorschlag der letzten Auslegung in der Fassung vom 22.01.2025.

Kindergartenplätze:

Mit dem Jugendamt der Stadt Amberg wurde der Bedarf an einem Kindergarten bzw. Kinderkrippe in Gailoh besprochen. Das Jugendamt teilte dem Stadtplanungsamt mit, dass das neue Gebiet kein günstiger Standort für eine Kindertageseinrichtung, wegen der Randlage ist. Des Weiteren sehen sie keinen erheblichen Mehrbedarf aufgrund des neuen Baugebietes.

Einmündung

Es ist grundsätzlich festzuhalten, dass die Verkehrsteilnehmer gemäß der Straßenverkehrsordnung verpflichtet sind, sich an die vorgeschriebenen Geschwindigkeitsbegrenzungen zu halten. Die Geschwindigkeit wird durch Beschilderung und entsprechende verkehrsrechtliche Regelungen bestimmt, und die Verantwortung für das Einhalten dieser Regeln liegt bei den Verkehrsteilnehmern.

Beschlossener Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme Tiefbauamt vom 22.01.2025:

Dem Vorschlag wird nicht folgeleistet, da davon auszugehen ist, dass das Ortschild nördlich der Parzelle 1 versetzt wird. Der Verkehrsteilnehmer hat seine Geschwindigkeit auf 50 km/h zu reduzieren.



Stellungnahme 1 — Stellungnahme vom 22.04.2025 | Seite 5 von 10

frühzeitige Beteiligung

Laut unseren Informationen ist derzeit geplant, den Schmutzwasserkanal im Leonhardiweg in nördlicher Richtung zu verlängern und über die geplante Erschließungsstraße das Gebiet zu erschließen.

Der Abwasserkanal Leonhardiweg endet vor der Einfahrt Anwesen Nr. 4 und mündet derzeit in ein Hebewerk am Dorfplatz. Bei einer Bebauung lt. derzeit vorliegender Planung mit 23 Parzellen ist mit mind. 75 Bewohnern für dieses Gebiets zu rechnen.

In der Vergangenheit wurde uns bei Anfragen bezgl. der Bebauung von Leonhardiweg 2 (Flurstück 41) mit einem Altenteiler Haus trotz Privilegierung von Seiten des Bauordnungsamts immer wieder erklärt das dies nicht möglich ist. Der Schmutzwasserkanal sei hierzu nicht mehr aufnahmefähig. Wie soll diese Diskrepanz gelöst werden.

Die Aufnahmefähigkeit des Schmutzwasserkanals ist sicherzustellen und von unabhängigen Sachverständigen zu prüfen.

Auffallend ist derzeit, dass offensichtlich in regelmäßigen Abständen bereits Unterhaltungsmaßnahmen am derzeitigen Kanal festzustellen sind, um die bestehende Funktionstüchtigkeit zu gewährleisten

Das Oberflächenwasser soll über das bestehende RÜB in der „Hummelwiese“ und ein geplantes Regenüberlaufbecken am „Grasigen Weg“ entsorgt werden. Hier ist sicherzustellen, dass unser Grundstück auch bei Starkniederschlag durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt wird. Der derzeit offene Graben für die Ableitung des Niederschlagswassers (nach der Verrohrung) von Gailoh ist meist ungepflegt und die Halbschalen sind gebrochen. Regelmäßig wird hier bei stärkeren Niederschlägen die angrenzende Fahrbahn überschwemmt. Im Winter kam es bereits mehrfach deshalb zu nicht unerheblicher Glatteisbildung. Er muss deshalb ertüchtigt, aufgeweitet und regelmäßig gepflegt werden.

Stellungnahme Tiefbauamt vom 02.05.23

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stellungnahme von 07.08.2025 zur E-Mail von Bürger 1 vom 04.08.2025

Entwässerung

Weiter führt *Bürger 1* diesen aufgetreten Störfall als exemplarisch an, dass hierdurch seine Bedenken bzgl. der unzureichenden Aufnahmefähigkeit des bestehenden Abwasserkanals in Folge des geplanten Baugebietes „Untere Gassenäcker“ Wirklichkeit würden. Es ist zwar korrekt, dass das Schmutzwasser des neuen Baugebietes ebenfalls über das Pumpwerk Gailoh zum Klärwerk Theuern gepumpt werden soll. Jedoch befinden sich diese Pumpen nicht an der Kapazitätsreserve. Der Störfall ist nicht auf eine nicht ausreichende Aufnahmefähigkeit des Abwasserkanals oder der Pumpen zurückzuführen, sondern auf einen Ausfall der Steuerungstechnik, welche erneuert werden wird. Außerdem ist für das neue Baugebiet für das Regenwasser eine komplett neue Entwässerungsschiene vorgesehen. So ist für das Regenwasser ein neuer Kanal entlang der AM 15 vorgesehen, welcher anschließend auf halber Höhe zwischen Gailoh und Gerberstraße in ein neues Regenrückhaltebecken münden soll.

Stellungnahme 1 — Stellungnahme vom 22.04.2025 | Seite 6 von 10

frühzeitige Beteiligung

b.) Die Entwässerung des Baugebietes ist im Trennsystem herzustellen. Das Schmutzwasser ist in die bestehende Ortskanalisation einleitbar. Allerdings dürften selbst bei Anwendung des Mindestgefälles von Schmutzwasserkanälen (0,5 %) aus unserer Sicht Geländeauffüllungen im Bereich der Parzellen 3 bis 7 in einer Größenordnung bis ca. 1,50m erforderlich werden,

Durch die geplanten Geländeauffüllungen besteht die Gefahr, dass bei Starkniederschlägen das Wasser nicht zügig ablaufen kann und sich auf die davor liegenden Grundstücke und unser Grundstück zurückstaut. Hierzu sind geeignete Maßnahmen zu treffen

Weiter ist bekannt das im Bereich des geplanten Gebiets teilw. ein hoher Grundwasserstand (sog. Unterirdische Flüsse) vorhanden sind. Hier ist ebenfalls sicherzustellen, dass unser Grundstück durch Veränderungen im Grundwasserbereich nicht zusätzlich beeinträchtigt wird.

Immissionsschutz:

Auch wenn ein Teil der nachfolgenden Argumente in der Beschlussvorlage vom 17.12.24 bereits berücksichtigt wurden, werden sie hier wiederholt, da es sich um ein neues Verfahren handelt.

In der Beschlussvorlage 005/0219/2022 für die Stadtratssitzung vom 19.12.22 heißt es „Während des Verfahrens ist noch zu prüfen, ob die Parzellen 16/17 von der gegenüberliegenden Landwirtschaft geruchstechnisch beeinträchtigt werden.“

Hierzu ist festzustellen, dass es sich sowohl bei unserem unmittelbar angrenzenden Grundstück als auch bei den Anwesen Leonhardiweg 8 und 10 um landwirtschaftliche Hofstellen handelt. Auch wenn derzeit keine Tierhaltung stattfindet, ist zu keiner Zeit eine Aufgabe der Landwirtschaft erklärt worden. Die Betriebe sind weiter Beitragspflichtig in der landw. Berufsgenossenschaft. Durch die forstliche Bewirtschaftung und den Unterhalt der Betriebe können auch weiterhin Immissionen in diesem Bereich auftreten. Wir selbst bewirtschaften derzeit ca. 8 ha Waldfläche. Die Aufarbeitung der anfallenden Holzstämme findet auf unserer Hofstelle, Leonhardiweg 1, motormanuell statt. Hierbei werden neben dem Schlepper auch eine Kreissäge sowie eine Motorsäge eingesetzt. Bei bedarf auch weitere Maschinen. Der Umfang dieser Arbeiten kann weder angegeben noch geschätzt werden. Dies ist u. a. auch vom ggf. anfallenden

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Die Stellungnahme des Tiefbauamt wurde bereits behandelt. Siehe Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zu Stellungnahme vom 02.05.2023 des Amtes 5.4 Tiefbauamt Punkt 1 - Punkt 9)

Im Hinblick auf die Bedenken bezüglich möglicher Wasserstauungen durch die geplanten Geländeauffüllungen und den vermuteten hohen Grundwasserstand wird in der Begründung Punkt 9.3 darauf hingewiesen, dass durch geeignete Entwässerungsmaßnahmen, der Wasserabfluss sichergestellt werden muss. Es muss gewährleistet sein, dass keine Beeinträchtigung des Grundwasserspiegels oder der angrenzenden Grundstücke erfolgt.

Immissionsschutz:

Forstliche Bewirtschaftung:

Der vorgebrachte Sachverhalt wurde bereits im Rahmen des vorangegangenen Verfahrens nach § 13b BauGB behandelt und abgewogen. Im Zuge der erneuten Beteiligung im Regelverfahren wurde der Punkt inhaltlich unverändert erneut vorgetragen. Neue Gesichtspunkte, die zu einer abweichenden Beurteilung führen könnten, wurden nicht vorgebracht. Die Stadt Amberg hält daher an der bisherigen Abwägungsentscheidung fest.

Stellungnahme 1 — Stellungnahme vom 22.04.2025 | Seite 7 von 10

frühzeitige Beteiligung

Kalamitätsholzanzfall (Windwurf, Schneebruch, Borkenkäferbefall usw.) abhängig. Dies ist mit zu berücksichtigen.

Angrenzend an das geplante Baugebiet befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Allein durch deren Bewirtschaftung können Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten, die sich auch nicht verhindern lassen.

Im Dorf Gailoh befinden sich eine Zimmerei und ein metallverarbeitender Betrieb durch die Lärm verursacht wird.

Außerdem befindet sich ein Schweinemastbetrieb in ca. 500 m Entfernung durch den in unregelmäßigen Abständen bei entsprechender, ungünstiger Wetterlage Geruchsemissionen auftreten.

Auf erhebliche Lärmbelastigungen durch den Betrieb des Schießplatzes Gailoh (Standortschießanlage) wird hingewiesen. Seit einiger Zeit ist hier festzustellen, dass bereits geschlossene Schießbahnen wieder eröffnet, renoviert und aktiviert werden.

Traditionell finden auf dem Dorfplatz immer wieder Veranstaltungen und Feste statt. Bisher wird dies von der eingesessenen Bevölkerung toleriert. Ebenso das regelmäßige Läuten der Kirchenglocken. Diese Toleranz ist auch von zukünftigen Bewohnern einzufordern.

Diese Immissionen betreffen also alle Baugrundstücke und nicht nur die Parzellen 16/17.

Die Parzellen 15 bis 17 sind nicht unerheblichen Verkehrslärm ausgesetzt. Im Zuge der Kanalbaumaßnahmen 1998 wurden entgegen dem Wunsch der Bevölkerung Pflasterstreifen in den Leonhardiweg und die Gailoher Hauptstr. in den dortigen Einmündungsbereich eingebaut. Dies sollte der Verkehrsberuhigung dienen. Zwischenzeitlich haben sich diese Streifen jedoch als erhebliche Lärmquelle besonders bei der Überfahrt mit Anhängern bzw. Lkw erwiesen.

Bauamt vom 04.05.2023

Pflasterstreifen

Die Aufpflasterung der Straße dient als Maßnahme zur Reduktion der Geschwindigkeit und zur Erhöhung der Aufmerksamkeit der Fahrer wegen dem Kindergarten.

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Angrenzende Landwirtschaft wurde in den Hinweisen unter Punkt 5 der Hinweise betrachtet.

Zu den Gewerbebetrieben wurde eine schalltechnisches Gutachten erstellt.

Es wurde ein Gutachten zur Ermittlung der Geruchsbelastung erstellt.

Der Schießstand der Bundeswehr liegt etwa 1 km vom Plangebiet entfernt. Zwischen der Anlage und dem Plangebiet liegen zudem ein Gewerbegebiet sowie Waldflächen, die eine zusätzliche abschirmende Wirkung entfalten. Zwar sind bei Übungen kurzfristig Geräuschimmissionen möglich, diese sind jedoch zeitlich begrenzt und treten nur während militärischer Übungen auf. Eine zivile Nutzung der Schießanlage, etwa durch den Schießsportverein, findet nicht mehr statt, da eine Mitbenutzung durch Auflagen der Bundeswehr derzeit ausgeschlossen ist.

Aufgrund der räumlichen Entfernung, der zeitlich begrenzten Nutzung und der fehlenden zivilen Nutzung ist eine Berücksichtigung der Anlage im schall- und geruchstechnischen Gutachten nicht erforderlich.

Traditionelle Veranstaltungen:

Der vorgebrachte Sachverhalt wurde bereits im Rahmen des vorangegangenen Verfahrens nach § 13b BauGB behandelt und abgewogen.

Im Zuge der erneuten Beteiligung im Regelverfahren wurde der Punkt inhaltlich unverändert erneut vorgetragen. Neue Gesichtspunkte, die zu einer abweichenden Beurteilung führen könnten, wurden nicht vorgebracht.

Die Stadt Amberg hält daher an der bisherigen Abwägungsentscheidung fest.

Stellungnahme 1 — Stellungnahme vom 22.04.2025 | Seite 8 von 10

frühzeitige Beteiligung

Aufgrund mangelnder Unterhaltsmaßnahmen ist das eingebaute Pflaster uneben und teilweise gebrochen. Somit ist die Verkehrs- und Lärmgefahr erheblich erhöht. Das Pflaster erfüllt schon seit Jahren seinen Zweck nicht mehr.

Gleichzeitig ist festzustellen, dass bisher installierte Luft-Wärmepumpen erhebliche Lärmbelastigungen durch Infraschall erzeugen. Bei in der Siedlung Gailoh installierten Anlagen ist bereits festzustellen, dass Pflanzen in der Nähe dieser Anlagen durch den erheblichen Temperaturunterschied geschädigt werden. Es sind deshalb höherwertige Luft-Wärme Pumpen zu installieren, die keinen derartigen Lärm verursachen. Dies ist im Bebauungsplan sicherzustellen.

Aufgrund der geschilderten möglichen Immissionen ist von den neuen Anwohnern deshalb auch eine entsprechende **Immissionsduldungsverpflichtung** einzufordern. Der Stadtbau Amberg GmbH sind hier entsprechende Auflagen zu machen.

Bisher gab es im Dorfgebiet und den angrenzenden Wohngebieten in Gailoh diesbezüglich keinerlei Probleme. Dies sollte auch in Zukunft durch eine entsprechende Planung so bleiben.

Brandschutz:

Es ist allgemein bekannt, dass die vorhandene Wasserleitung nur einen geringen Druck aufweist.

Neben diesem Baugebiet ist auch ein weiteres entlang der Staufenbergstr./Gailoher Hauptstr. in Planung.

Durch geeignete Maßnahmen (z. B. entsprechenden Wasservorrat) ist ein ausreichender Brandschutz sicherzustellen und die Feuerwehr Gailoh entsprechend aufzurüsten. Von der Feuerwehr Gailoh ist hier eine Stellungnahme anzufordern.

Internet:

In der Ortschaft Gailoh ist bisher kein schnelles Internet verfügbar. An den Anschlüssen sind derzeit lediglich 6 MB verfügbar, obwohl die Stadt Amberg für dieses Gebiet bis zu 30 MB ausweist. Es ist deshalb für das Baugebiet eine entsprechende Internetverbindung zu erstellen. Hierbei muss für alle Anwesen

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Pflasterstreifen

Der Einwand zu dem Pflasterstreifen wurde zur Kenntnis genommen und an das Tiefbauamt weitergegeben.

Für die Aufstellung und den Betrieb von Luftwärmepumpen und sonstigen stationären Geräten und Maschinen wurde ein Hinweis unter Punkt 18 aufgenommen.

Immissionsduldungsverpflichtung

Der vorgebrachte Sachverhalt wurde bereits im Rahmen des vorangegangenen Verfahrens nach § 13b BauGB behandelt und abgewogen.

Im Zuge der erneuten Beteiligung im Regelverfahren wurde der Punkt inhaltlich unverändert erneut vorgetragen. Neue Gesichtspunkte, die zu einer abweichenden Beurteilung führen könnten, wurden nicht vorgebracht.

Die Stadt Amberg hält daher an der bisherigen Abwägungsentscheidung fest.

Brandschutz:

Von den Stadtwerken Amberg wurde eine Stellungnahme abgegeben, dass eine Versorgung mit Trink- und Löschwasser sichergestellt ist.

Die Feuerwehr Amberg wurde als Hauptwache beteiligt.



Stellungnahme 1 — Stellungnahme vom 22.04.2025 | Seite 9 von 10

frühzeitige Beteiligung

in Gailoh eine Anschlussmöglichkeit gegeben sein. Lt. Gesetz ist die Kommune dazu verpflichtet dies entsprechend zur Verfügung zu stellen. Es wurde bereits mehrfach auf diese Diskrepanz hingewiesen. Seit 2021 besteht auch die Möglichkeit dies rechtlich einzufordern.

Lt. Herrn Fuchs, Stadt Amberg (E-Mail vom 08.09.22) auf eine Anfrage vom 12.08.22, wurde seit 2011 jedes mögliche Förderverfahren für den Breitbandausbau in Anspruch genommen und Gailoh als förderfähig eingestuft. Nur hat sich in Gailoh (Dorf) hierzu bis dato noch nichts getan.

Geologie:

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich das Baugebiet auf Jurakalkgebiet befindet. Schäden wie sie 1998 beim Versuch, das Hebewerk für den Abwasserkanal vor der Kapelle mittels Rammverbauung zu installieren, sollten vermieden werden. Die hierbei entstandenen Schäden an der Kapelle sind bis dato noch nicht restlos beseitigt worden. Mein Hinweis in einer vorangehenden Besprechung wurde ignoriert.

Ergebnis: Das Hebewerk befindet sich jetzt unter der Bushaltestelle und nicht unter der Grünfläche vor der Kapelle.

Geothermie mittels Tiefenbohrungen ist aufgrund dessen ebenfalls problematisch. Im Untergrund können sich Kavernen befinden. Am Auslauf des RÜB an der „Hummelwiese“ tritt dieses Problem ständig auf. Ca. 10 m nach dem Auslauf versickert das Wasser.

Gemeinschaftseinrichtungen:

In der derzeitigen Planung sind keinerlei Gemeinschaftseinrichtungen vorgesehen. Zumindest ein zentraler Platz für Treffen sollte berücksichtigt werden, bzw. sollten die traditionellen Feste auf dem Dorfplatz Gailoh problemlos abgehalten werden können.


Energieversorgung:

Im Bereich Gailoh befinden sich mehrere größere PV-Anlagen. Diese könnten über entsprechende Speicher für ein autarkes Baugebiet (Modell) verwendet werden. Außerdem könnte über ein zentrales BHKW-Fernwärmenetz nicht nur das Baugebiet, sondern auch die in den 60 und 70iger Jahren entstandene

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Internet:
Geologie:
Gemeinschaftseinrichtungen:
Energieversorgung:

Der vorgebrachten Sachverhalte wurden bereits im Rahmen des vorangegangenen Verfahrens nach § 13b BauGB behandelt und abgewogen. Im Zuge der erneuten Beteiligung im Regelverfahren wurden die Punkte inhaltlich unverändert erneut vorgetragen. Neue Gesichtspunkte, die zu einer abweichenden Beurteilung führen könnten, wurden nicht vorgebracht. Die Stadt Amberg hält daher an den bisherigen Abwägungsentscheidungen fest.

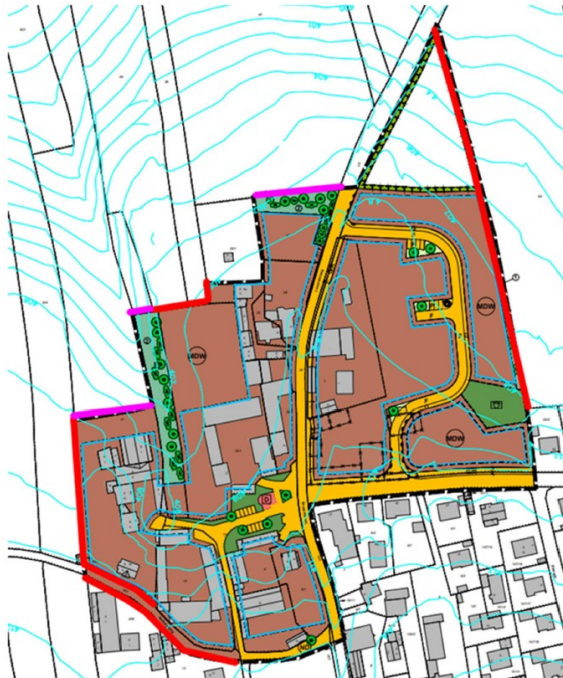
ÖF	Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Gailoh Mitte“		Vorlage 005/0041/2026 Anlage 9, Seite 11 In der Fassung vom 15.04.2026 
	Stellungnahme 1 — Stellungnahme vom 22.04.2025 Seite 10 von 10		
frühzeitige Beteiligung	<p>Siedlung Gailoh (hier ist noch Gas und Öl vorherrschend) versorgt werden. Dadurch wird auch der durch die derzeit favorisierten Wärmepumpen entstehende Lärmpegel (Tiefton) vermieden. Außerdem ist dieses Konzept für die Abnehmer weniger Wartungsintensiv und langfristiger angelegt als Wärmepumpen.</p> <p>Anmerkung: Wir haben jedenfalls keinen Fragebogen zur kommunalen Wärmeplanung erhalten.</p> <p>Abschließende Anmerkung:</p> <p>Auch wenn ein Teil der hier vorgebrachten Argumente bereits im vorherigen Verfahren eingebracht wurden, werden sie hier wiederholt, da es sich rechtlich um ein eigenständiges, neues Verfahren handelt.</p> <p>Wie bereits erwähnt, sind mit der Ausweisung eines Baugebiets „Untere Gassenäcker“ auch erhebliche Infrastrukturmaßnahmen erforderlich. Bereits das Tiefbauamt erkennt hier erhebliche Defizite. Insbesondere an der AM 15.</p> <p>Diesbezügliche Meldungen unserer Seite im „Mängelmelder“ der Stadt Amberg vom 24.07. 2024 und 09.08.24 wurde bisher nicht einmal beantwortet und steht aktuell (Stand 19.04.25) als „offen“.</p> <p>Wir hoffen, dass unsere Argumente korrekt behandelt werden.</p>	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung	<p>Der Hinweis zur kommunalen Wärmeplanung wird zur Kenntnis genommen. Ein unmittelbarer Zusammenhang mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren besteht nicht, sodass der Hinweis im Rahmen der Abwägung nicht weiter zu berücksichtigen ist.</p> <p>Abschließende Anmerkung:</p> <p>Die vom Einwender angeführten erheblichen Defizite gemäß der früheren Stellungnahme des Tiefbauamts wurden im weiteren Verfahren geprüft und ausgeräumt. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass die ursprünglich angedachte Verkehrsinsel weder umsetzbar noch verkehrlich erforderlich bzw. zielführend ist. Die Bedenken des Tiefbauamts gelten als ausgeräumt.</p> <p>Der vom Einwender angesprochene Mängelmelder der Stadt ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens und kann daher im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Die erneute Vorlage bereits im früheren Verfahrensschritt vorgebrachter Einwendungen wird zur Kenntnis genommen. Beim vorliegenden Bauleitplanverfahren handelt es sich trotz Umstellung vom Verfahren nach § 13b BauGB in das Regelverfahren nicht um ein neues, eigenständiges Verfahren, sondern um die Fortführung des bisherigen Verfahrens mit erweiterten Anforderungen und erneuter frühzeitiger Beteiligung.</p>

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung — Stellungnahme vom 04.04.2025 | Seite 1 von 1

aus der fachlichen Sicht des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Amberg ergeben sich gegen die o.g. Maßnahme keine Einwände.

Hinweise:

- Bei den Umfangsgrenzen liegen Teilbereiche vor, für die es keinen exakten Zahlennachweis gibt. Zur Erhöhung der Rechts- und Planungssicherheit empfehle ich diese Grenzen (rot) zusammen mit der Abteilung des Geltungsbereichs (rosa) feststellen/vermessen und abmarken zu lassen.




- Da georeferenzierte Lagebezeichnungen für Wirtschaft, Rettungs- und Zustelldienste sowie die öffentliche Verwaltung von großer Bedeutung sind, ist die Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummern frühzeitig, möglichst bis zur Rechtskraft des Plans anzustreben.

frühzeitige Beteiligung

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Die Stadt Amberg hat an die Stadtbau Amberg GmbH die Stellungnahme des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung weitergeleitet. Die östliche rote Linie soll vermessen werden. Für die anderen Bereiche sieht die Stadtverwaltung keine Notwendigkeit, da es sich um Bestand handelt und die Baufenster sich an Bestand und Abstand zur Grundstücksgrenze beziehen.

Die Straßenbezeichnung und Benennung der Hausnummern erfolgt nach Fertigstellung der Erschließung.

TÖB	Bebauungsaufstellungsverfahren Amberg 161 „Gailoh Mitte“		Vorlage 005/0041/2026 Anlage 9, Seite 13 In der Fassung vom 15.04.2026  <small>AMBERG</small>
	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten — Stellungnahme vom 15.04.2025 Seite 1 von 1		
frühzeitige Beteiligung	<p>zu o. g. Vorhaben nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg-Neumarkt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p><u>Stellungnahme Bereich Landwirtschaft:</u></p> <p>Nach der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) § 5a Dörfliche Wohngebiete Abs. 2. Nr. 2. sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude zulässig.</p> <p><u>Stellungnahme Bereich Forsten:</u></p> <p>Waldrechtliche Belange oder forstfachliche Belange sind nicht betroffen.</p>	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bayerischer Bauernverband — Stellungnahme vom 14.04.2025 | Seite 1 von 1

frühzeitige Beteiligung

Der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessensvertretung der bayerischen Landwirtschaft nimmt zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren "Gailoh-Mitte" wie folgt Stellung:

Bestehende Drainagen

Bei der Erschließung des Baugebietes ist darauf zu achten, dass keine Drainagen (bzw. jegliche Formen von bodenverbessernden Maßnahmen) beschädigt werden, die die benachbarten oder dahinterliegenden Grundstücke entwässern.

Bewirtschaftung der umliegenden Flächen

Die normale Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt auch durch Maschinen mit rotierenden Werkzeugen (Mähwerke, Heuwerbeegeräte, Häcksler, Fräsen, Eggen und Mulchgeräte). Dadurch kann auch bei ordnungsgemäßem Einsatz der Geräte ggf. Steinschlag verursacht werden. Dies wird auch durch eine Randbepflanzung bzw. einen schmalen Flurbereinigungsweg nicht gänzlich zu vermeiden sein. Es ist deshalb eine Lösung zu finden, die den Haftungsausschluss von Steinschlagschäden und ähnliches durch die Bewirtschafter der angrenzenden Flächen gewährleistet.

Flurwege

Es ist darauf zu achten, dass während und nach der Bauphase für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr ein angemessenes Ersatzwegenetz geschaffen wird, sofern Flurwege abgeschnitten werden.

Wir bitten Sie, o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projekts zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang weisen wir ausdrücklich auf die Einwendungen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe mit der Bitte um Berücksichtigung hin.

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Bestehende Drainagen

In den textlichen Hinweisen unter Punkt 15 wird aufgenommen.

Drainagen:

Bei der Erschließung des Baugebietes ist darauf zu achten, dass keine Drainagen (bzw. jegliche Formen von bodenverbessernden Maßnahmen) beschädigt werden, die die benachbarten oder dahinterliegenden Grundstücke entwässern. Sollten beim oder nach dem Bau Drainagen beschädigt werden, sind diese auf den Kosten des Erschließungsträger unverzüglich in Stand zu setzen.

Bewirtschaftung der umliegenden Flächen

In den textlichen Hinweisen unter Punkt Landwirtschaft wurde bereits aufgenommen:


„Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen. Mögliche Steinschlagschäden und Verschmutzungen, die bei der üblichen Flächenbewirtschaftung oder Benutzung entstehen, sind hinzunehmen.“


Flurwege


In den textlichen Hinweisen unter Punkt 11 wird aufgenommen.

Flurwege:

Während und auch nach der Bauphase, ist darauf zu achten, dass die Zufahrt für die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen jederzeit zu gewährleisten ist.

TÖB	Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Gailoh Mitte“		Vorlage 005/0041/2026 Anlage 9, Seite 15 In der Fassung vom 15.04.2026  <small>AMBERG</small>
	<u>Bergamt Bayreuth</u> — Stellungnahme vom 28.03.2025 Seite 1 von 1		
<u>frühzeitige</u> Beteiligung	<p>laut Stellungnahme der Immobilien Freistaat Bayern befindet sich das Planvorhaben in einer inzwischen erloschenen Eisenerzverleihung. Hier nichttrisskundige Grubenbaue können nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei den Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.</p>	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung	<p>Diese Information wurde bereits in den textlichen Hinweisen unter Punkt 9 aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

TÖB	Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Gailoh Mitte“		Vorlage 005/0041/2026 Anlage 9, Seite 16 In der Fassung vom 15.04.2026  AMBERG
	Freiwillige Feuerwehr Amberg – Stellungnahme vom 14.04.2025 Seite 1 von 1		
frühzeitige Beteiligung	<p>Im Vorgriff auf die anstehenden Planungen erfolgen seitens der Brandschutzdienststelle folgende allgemeine Hinweise:</p> <p>Es ist darauf zu achten, dass Straßen in ausreichender Breite ausgeführt werden. Die öffentlichen Straßen dienen als Feuerwehrezufahrt und Feuerwehrebewegungsfläche. Wendemöglichkeiten und Kurven müssen für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sein (Radius).</p> <p>Bei mehrgeschossigen Gebäuden ist darauf zu achten, dass eine Personenrettung mit tragbaren Leitern i.d.R. nur bis zu einer Höhe von 7,20m (2.OG) durchgeführt werden kann. Bei höheren Gebäuden ist ein Hubrettungsfahrzeug einzusetzen. In beiden Fällen sind die Aufstellflächen nach Norm zu beachten und einzuplanen.</p> <p>Bei der Planung der Wasserversorgung sind die Hydrantenabstände nach DVGW W 405 auszurichten. Hydranten sind in ausreichender Anzahl vorzusehen und an das Netz der Stadtwerke anzugliedern. Auf eine ausreichend große Dimensionierung und Bestätigung der lieferbaren Wasserleistung ist zu achten.</p>	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Punkt 9.3 in der Begründung wurde aufgenommen: Für den neuen Teilbereich wird die Löschwasserversorgung im Zuge der Erschließungsplanung sichergestellt. Die erforderlichen Hydranten müssen mit der Feuerwehr und den Stadtwerken abgestimmt werden.</p>

TÖB	Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Gailoh Mitte“		Vorlage 005/0041/2026 Anlage 9, Seite 17 In der Fassung vom 15.04.2026 
	Landratsamt Amberg-Sulzbach - Gesundheitsamt — Stellungnahme vom 14.04.2025 Seite 1 von 1		
frühzeitige Beteiligung	<p>Seitens des Gesundheitsamtes bestehen gegen das Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Gailoh Mitte“ mit gleichzeitiger 151. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes anhand der vorliegenden Unterlagen nach aktuellem Kenntnisstand bei rechtzeitigem und ordnungsgemäßigem Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz, sowie bei Einhaltung immissionsrechtlicher Vorgaben (Lärm, Geruch und Staub) nach derzeitigem Kenntnisstand keine Einwände.</p> <p>Gem. vorliegenden Unterlagen sollte Regenwasser in Verbindung mit Regenwassernutzungsanlagen genutzt und/oder breitflächig auf dem Grundstück versickert werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang weisen wir bei der Installation von Regenwassernutzungsanlagen (Nichttrinkwasseranlagen) darauf hin, dass für Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, welches keine Trinkwasserqualität hat und die im Haushalt zusätzlich zur Trinkwasserversorgungsanlage installiert sind, die entsprechenden Bestimmungen der aktuell gültigen Trinkwasserverordnung beachtet werden. Der Betreiber einer Gebäudewasserversorgungsanlage hat die Errichtung bzw. Stilllegung einer im selben Gebäude betriebene Nichttrinkwasseranlage dem Gesundheitsamt anzuzeigen.</p> <p>Auflagen weiterer Dienststellen und Fachbehörden, sowie Auflagen die sich im öffentlichen Interesse, als notwendig erweisen sollten bleiben vorbehalten.</p>	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung	<p>In den textlichen Hinweisen unter Punkt 13 wird aufgenommen.</p> <p>Regenwassernutzungsanlagen: Die Errichtung und der Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage sind dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen. Bei einer Stilllegung oder einem Betreiberwechsel muss das Gesundheitsamt ebenfalls informiert werden. Die Anlage ist dem Wasserversorger mitzuteilen.</p>

PLEdoc GmbH — Stellungnahme vom 31.03.2025 | 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:

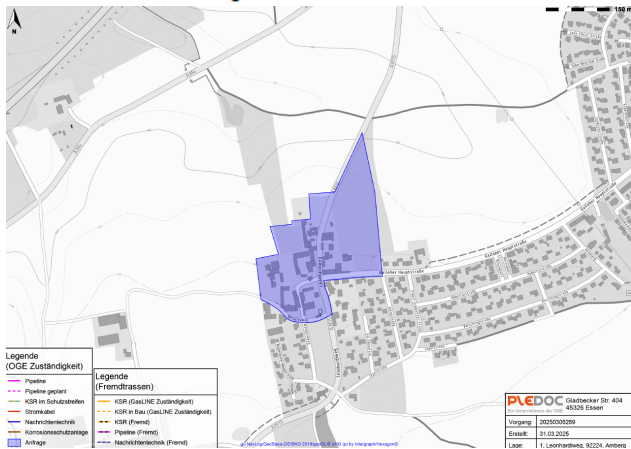
- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

TÖB	Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Gailoh Mitte“		Vorlage 005/0041/2026 Anlage 9, Seite 19 In der Fassung vom 15.04.2026  AMBERG
	Regierung der Oberpfalz - Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung — Stellungnahme vom 16.04.2025 Seite 1 von 2		
frühzeitige Beteiligung	<p>die Stadt Amberg beabsichtigt, das im Nordwesten des Stadtteils Gailoh gelegene, bestehende Mischgebiet sowie zwei angrenzende Flurstücke in ein „Mischgebiet Dörfliches Wohnen“ umzuwidmen. Das Flurstück 3 soll dabei zur zukünftigen Errichtung von Wohngebäuden dienen. Eine Überplanung mit der Nutzung „Dörfliches Wohnen“ soll den landwirtschaftlichen Betrieben und den Handwerks- und Gewerbegebieten im Dörflichen Wohnen neben dem Bestandsschutz auch Entwicklungsmöglichkeiten geben, die aber gleichermaßen wie das Wohnen in der Nachbarschaft dem gegenseitigen Rücksichtnahmegebot unterliegen.</p> <p>Die Regierung der Oberpfalz nimmt zur vorliegenden Planung als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:</p> <p>Bewertung</p> <p>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"> - LEP 1.2.1 „Räumlichen Auswirkungen begegnen“ <i>Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (Z).</i> - 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> - 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.</i> - LEP 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot“ <i>Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung sollen vermieden werden (G). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...] (Z).</i> 	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung	

TÖB	Bebauungsaufstellungsverfahren Amberg 161 „Gailoh Mitte“		Vorlage 005/0041/2026 Anlage 9, Seite 20 In der Fassung vom 15.04.2026	 AMBERG
	Regierung der Oberpfalz - Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung — Stellungnahme vom 16.04.2025 Seite 2 von 2			
frühzeitige Beteiligung	<p>Ergebnis</p> <p>Eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht bestätigt werden, da die vorliegenden Unterlagen keine belastbare Begründung für den Bedarf einer Wohnbaufläche enthalten.</p> <p>Begründung</p> <p>Eine planerische Anbindung im Sinne des Anbindegebots nach LEP 3.3 ist gegeben. Das Planungsgebiet ist Teil des Orsteils Gailoh, welcher wiederum unmittelbar an den Hauptort Amberg angrenzt. Somit ist eine Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit feststellbar. Wie jedoch bereits im Rahmen der vorhergegangenen Stellungnahme zur Bauleitplanung „Untere Gassenäcker“ vom 11.05.2023 (Aktenzeichen ROP-SG24-8314.12-5-48-4) angemerkt, wird aus Versorgungsgesichtspunkten eine Siedlungserweiterung am Standort Gailoh kritisch gesehen; im Hinblick auf eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie der Erreichbarkeit öffentlicher Einrichtungen sollten Siedlungsentwicklungen nach Möglichkeit am Hauptort Amberg erfolgen (siehe auch Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG).</p> <p>Ebenfalls ist für die Neuausweisung von Siedlungsflächen laut LEP-Festlegungen 3.1 und 3.2 durch die Kommune ein Bedarfsnachweis zu führen. Hierbei muss eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Gemeindestrukturdaten sowie eine Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale im gesamten Gemeindegebiet nach Ortsteilen stattfinden. Darüber hinaus ist eine Bewertung der Verfügbarkeit der Innenentwicklungspotentiale vorzunehmen und eine Strategie der Gemeinde zur Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale darzulegen.</p> <p>Abschließend ist eine Gegenüberstellung der ermittelten Bedarfe und der vorhandenen bzw. perspektivisch aktivierbaren Innenentwicklungspotentiale vorzunehmen, um daraus den Bedarf für die vorliegende Planung abzuleiten. Die Vorgaben der Auslegungshilfe zum Bedarfsnachweis finden Sie unter https://www.flaechensparoffensive.bayern/fileadmin/user_upload/flaechensparoffensive/downloads/Bedarfsbegründung_Aktualisierung_Stand_05.12.2023.pdf. Unsere Hilfsdokumente zum Bedarfsnachweis mit Beispielen finden Sie unter https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/regierungsbezirk/flaechensparoffensive/index.html.</p> <p>Für Rückfragen und weitere Ausführungen zu den landesplanerischen Vorgaben stehen wir natürlich gerne zur Verfügung.</p>	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung	<p>Die Bedenken der Regierung der Oberpfalz hinsichtlich der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich wird angestrebt, Siedlungsentwicklungen vorrangig am Hauptort Amberg zu konzentrieren.</p> <p>Derzeit stehen im Hauptort jedoch keine geeigneten Flächen für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung. Am Standort Gailoh kann durch die Pacht eines Investors von einer Stiftung kurzfristig Wohnraum bereitgestellt werden.</p> <p>Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist am Standort Gailoh nur teilweise gewährleistet. Durch die bestehende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist jedoch die Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen und des Hauptortes möglich.</p> <p>Der Belang der Regierung der Oberpfalz wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Eine Zurückstellung des Bebauungsplans bis zur Erstellung des Bedarfsnachweises erfolgt nicht, da die Maßnahme städtebaulich vertretbar und mit den Grundlagen der Raumordnung vereinbar ist.</p>	

TÖB	Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Gailoh Mitte“		Vorlage 005/0041/2026 Anlage 9, Seite 21 In der Fassung vom 15.04.2026  AMBERG
	Regionaler Planungsverband – Stellungnahme vom 14.04.2025 Seite 1 von 1		
frühzeitige Beteiligung	<p><input checked="" type="checkbox"/> Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorhaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG:</p> <p>Die Land- und Forstwirtschaft soll gemäß B III 1 des Regionalplans Oberpfalz-Nord erhalten und gestärkt werden. Dies gilt insbesondere für Gebiete mit günstigen und durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen. Dort soll auf den Erhalt und die Verbesserung der natürlichen und strukturellen Voraussetzungen für eine intensive Bodennutzung hingewirkt werden. Gemäß der Begründung zu B III 2.1 des Regionalplans fällt hierunter u.a. auch der Erhalt der Nutzfläche gegenüber konkurrierenden Nutzungen. Gemäß der landwirtschaftlichen Standortkartierung (LSK) herrschen im Planungsbereich durchschnittliche Erzeugungsbedingungen vor. Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust an landwirtschaftlich genutzter Fläche, der nicht direkt kompensiert werden kann. Den Stellungnahmen der landwirtschaftlichen Fachstellen soll deshalb besondere Bedeutung beigemessen werden.</p>	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung	<p>Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde beteiligt. Diese bringen keine Einwendungen zum Bereich der Landwirtschaft vor.</p> <p>Der Bayerischer Bauernverband hat eine Stellungnahme abgegeben, bei denen wir die geforderten Hinweise aufgenommen haben.</p> <p>Die Belange der Landwirtschaft wurden berücksichtigt. Die Planung führt zu einem Verlust landwirtschaftlicher Fläche, dies wird jedoch durch die übergeordneten Ziele der Dorfentwicklung, der Sicherung der Wohn- und Lebensqualität sowie durch Ausgleichsmaßnahmen (Grünflächen, private Gärten, ökologische Ausgleichsflächen) abgewogen. Die Planung lässt ferner die Möglichkeit für eine teilweise Fortführung der Landwirtschaft auf verbleibenden Flächen offen, insbesondere auf den Hofstellen, deren Nutzung nicht vollständig aufgegeben ist.</p>

Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.26 Immissionsschutz/Bodenschutz — Stellungnahme vom 07.04.2025 | Seite 1 von 5

frühzeitige Beteiligung

1. Sachverhalt**1.1. Geltungsbereich / Planungskonzept**

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans liegt im südwestlichen Stadtrand der Stadt Amberg, im Stadtteil Gailoh.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll im östlichen Planungsgebiet ein dörfliches Wohngebiet ausgewiesen werden. Das im Westen bestehende Dorfgebiet wird erweitert und mit der Nutzung „Dörfliches Wohnen“ überplant. Dies soll den landwirtschaftlichen Betrieben und den Handwerks- und Gewerbegebieten im Dörflichen Wohnen neben dem Bestandsschutz auch Entwicklungsmöglichkeiten geben, die aber gleichermaßen wie das Wohnen in der Nachbarschaft dem gegenseitigen Rücksichtnahmegebot unterliegen. In das Planungsgebiet soll ein Spielplatz integriert werden.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist die Planfläche als Fläche für Dorfgebiet, Landwirtschaft und eine kleine Fläche, südöstlich gelegen, als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Im Zuge der Fachstellenbeteiligung zum Bebauungsplan AM 161 „untere Gassenäcker“ wurde der Fachbereich Immissionsschutz bereits beteiligt (siehe Stellungnahme vom 17.05.2023). In der damaligen Planung wurde ausschließlich das Grundstück mit der FlStNr. 3 Gemarkung Gailoh beplant. Dieses sollte als ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. In der Beschlussvorlage vom 17.12.2024 wird aufgeführt, dass aufgrund einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes zum § 13 b BauGB die Planung nicht weiterverfolgt werden konnte, was zu einer Beendigung des Verfahrens führte. Des Weiteren bestand die Befürchtung, dass es zu Konflikten aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung zum Bestand (landwirtschaftliche Betriebe) kommen könnte. Aus diesen Gründen wurde das Gebiet neu überplant.

Ziel des Bebauungsplans „AM 161 Gailoh Mitte“ ist die Schaffung von Baurecht für die im Geltungsbereich befindlichen Fläche. Hierzu soll eine Überplanung mit der Nutzung „Dörfliches Wohnen“ erfolgen.

2. Beurteilung**2.1. Standort**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücksnummern 1, 3, 28, 41 30, 30/1, 26, 22/1, 19/21, 17, 15, 9, 9/1 Gemarkung Gailoh.

Die Zuwegung zum Plangebiet erfolgt über die Gailoher Hauptstraße oder über den Leonhardiweg.

Südlich und östlich grenzen allgemeine Wohngebiete an das Plangebiet an. Östlich, nördlich und westlich erstrecken sich landwirtschaftliche Flächen.

Nordwestlich zum Plangebiet verläuft die Bundesstraße B299 in einem Abstand von ca. 700 m. Westlich im Plangebiet und direkt angrenzend zur Flurnummer 3, Gemarkung Gailoh befinden sich landwirtschaftliche Anwesen.

In der Beschlussvorlage vom 17.12.2024 wird aufgeführt, dass mit der Einführung des Baugebietstyps „Dörfliches Wohngebiet“ das Zusammenleben auf dem Land erleichtern werden soll, indem neben dem Wohnen auch die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben ermöglicht werden soll.

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.26 Immissionsschutz/Bodenschutz — Stellungnahme vom 07.04.2025 | Seite 2 von 5

frühzeitige Beteiligung

Weiterhin soll für bestehende dörfliche Nebenerwerbslandwirte die landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt oder wiederaufgenommen werden.

2.2. Bodenschutzrechtliche Belange nach dem BBodSchG / Altlasten

Es liegen keine Informationen über Altlastendverdachtsflächen vor.
Sollten bei Baumaßnahmen dennoch optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, ist unverzüglich das Amt für Ordnung um Umwelt, Fachbereich Bodenschutz, der Stadt Amberg zu verständigen.

2.3. Nicht genehmigungsbedürftige Anlage nach dem BImSchG

Beim Betrieb von **Wärmepumpen**, handelt es sich um eine sogenannte nicht genehmigungsbedürftige Anlage, die entsprechend § 22 BImSchG so zu errichten und zu betreiben ist, 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.

2.4. Verordnung zur Durchführung des BImSchG
2.4.1. 1. BImSchV – Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen

Ist die Errichtung und der Betrieb von Kleinfeuerungsanlagen 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.

2.5. Stand der Luftreinhaltung
2.5.1. Geruchsemissionen

Geruchsemissionen 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.
Geruchsbelästigungen können unter anderem insbesondere durch Tierhaltung verursacht werden.

Hinsichtlich der Geruchsemissionen wird auf die Stellungnahme vom 17.05.2023 verwiesen.

Aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe ist die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit den anlagenspezifischen Geruchseinwirkungen, hervorgerufen von landwirtschaftlichen Betrieben, sofern die Bestandsfrage geklärt ist, von einem Gutachter zu prognostizieren und zu beurteilen.

2.5.2. Staubemissionen bei Baustellen

Während der Bauphase sind stark staubende Tätigkeiten zu vermeiden oder, wenn diese nicht vermeidbar sind, auf ein mögliches Mindestmaß zu reduzieren.

Mögliche Maßnahmen sind z. B. ein Abkippen von staubenden Materialien in möglichst geringer Höhe, eine Berieselung bei Abbrucharbeiten mit Wasser oder der Einsatz von entsprechenden Staubabsaugungen an den Arbeitsgeräten.

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

2.6. Stand der Lärmschutztechnik

Zur Beurteilung der Belange des Lärmschutzes in der Bauleitplanung ist ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach BauGB sind in Verbindung mit den Orientierungswerten der DIN 18005 zu prüfen.

Hierbei ist insbesondere aufgrund der Nähe zur Gailoher Hauptstraße und Leonhardiweg die einwirkende Immissionsbelastung des Straßenverkehrs auf das Plangebiet zu untersuchen. Hinsichtlich des Vorsorgegedankens ist die zukünftige Entwicklung der Straßenverkehrslärmemissionen zu prognostizieren und zu berücksichtigen. Weiterhin sind mögliche Lärmbeiträge aus umliegenden Anlagen aus Gewerbe und landwirtschaftlichen Betrieben zu ermitteln und zu beurteilen.

Anhand der Ergebnisse sind vom Gutachter entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu prüfen und Lösungsvorschläge darzustellen.

Zu den Lärmemissionen ausgehend von der Bundesstraße 299 wurde in der Stellungnahme vom 17.05.2023 Vorabschätzung abgegeben. Anhand der Zahlenwerte aus der Umgebungslärmkartierung 2022 des Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht hierzu keine Bedenken.

2.6.1. Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Eine Stellungnahme erfolgt nach Vorlage des schalltechnischen Gutachtens.

2.6.2. Baustellenlärm

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist die AVV Baulärm zu beachten.

Hierbei ist besondere Rücksicht auf die benachbarten Wohnbebauungen zu nehmen. Die Immissionsrichtwerte betragen:

- im Osten und Süden (Allgemeines Wohngebiet) die in Nr. 3.1.1 d) genannten Immissionsrichtwerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) und
- im Westen und Süden (Dorfgebiet) die in Nr. 3.1.1. c) genannten Immissionsrichtwerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Als Nachtzeit gilt die Zeit von 20 Uhr bis 7:00 Uhr.

Sollten die Immissionsrichtwerte nicht gesichert eingehalten werden können, sind entsprechende Maßnahmen zur Minderung des Baulärms durchzuführen. Fachtechnische Hinweise liefert Anlage 5 zur AVV Baulärm.

2.6.3. Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen (z.B. Wärmepumpen)

Hinsichtlich der Errichtung und des Betriebs von stationären Geräten und Maschinen (u. a. Luftwärmepumpe, Klima- und Lüftungsgeräte) wird auf den LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen, mit Stand 28.08.2023 verwiesen.

Im Freien stationär betriebene Geräte dürfen nur dann aufgestellt und betrieben werden, wenn die Empfehlung für den Mindestabstand (siehe Kapitel 4.2 des genannten Leitfadens) nicht unterschritten bzw. die Empfehlung für den höchsten Schalleistungspegel (siehe Kapitel 4.3) nicht überschritten werden.

Insbesondere kann durch die Einhaltung des erforderlichen Mindestabstands zum nächsten schutzwürdigen Raum im Regelfall ein behördliches Einschreiten vermieden werden, welches sonst durch nachträgliche Anordnungen oftmals kostenintensive Lärmschutzmaßnahmen mit sich bringen kann.

Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.26 Immissionsschutz/Bodenschutz — Stellungnahme vom 07.04.2025 | Seite 4 von 5
2.7. Stand des Lichtschutzes

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.

Hinsichtlich möglicher Blendwirkung sind bei der Planung von Gebäuden, insbesondere von Fenstern bereits vorhandene Photovoltaikanlagen zu berücksichtigen.

2.8. Erschütterungsschutz

Hinsichtlich Erschütterungen sind keine Maßnahmen zum Schutz der Allgemeinheit ersichtlich.

Abschließende Zusammenfassung / Weitere Vorgehensweise:
I. Lärmschutz

- a. Zur Beurteilung der Belange des Lärmschutzes bei der Bauleitplanung ist ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen.
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach BauGB sind in Verbindung mit den Orientierungswerten der DIN 18005 zu prüfen. Hierbei ist insbesondere aufgrund der Nähe zur Gailoher Hauptstraße und zum Leonhardweg die einwirkende Immissionsbelastung des Straßenverkehrs auf das Plangebiet zu untersuchen. Hinsichtlich des Vorsorgegedankens ist die zukünftige Entwicklung der Straßenverkehrslärmemissionen zu prognostizieren und zu berücksichtigen. Weiterhin sind mögliche Lärmbeiträge aus umliegenden Anlagen aus Gewerbe und landwirtschaftlichen Betrieben zu ermitteln und zu beurteilen. Anhand der Ergebnisse sind vom Gutachter entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu prüfen und Lösungsvorschläge darzustellen.
- b. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Anforderungen an den Lärmschutz gemäß AVV Baulärm einzuhalten.
- c. Hinsichtlich der Errichtung und dem Betrieb von stationär aufgestellten und betriebenen Geräten und Maschinen (u.a. Luftwärmepumpe, Klima- und Lüftungsgeräte) wird auf den LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen, verwiesen (Stand 28.08.2023).
Im Freien betriebene stationäre Geräte dürfen nur dann aufgestellt und betrieben werden, wenn die Empfehlung für den Mindestabstand (siehe Kapitel 4.2 des LAI-Leitfadens) nicht unter- bzw. die Empfehlung für den höchsten Schalleistungspegel (siehe Kapitel 4.3 des LAI-Leitfadens) nicht überschritten werden.

II. Luftreinhaltung

- a. Zur Beurteilung der Belange von Geruchsemissionen ist ein Gutachten zu erstellen. Die Geruchsimmissionen sind anhand des Anhang 7 der TA-Luft zu prognostizieren.
Aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe ist die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit den anlagenspezifischen Geruchseinwirkungen, hervorgerufen von landwirtschaftlichen Betrieben, sofern die Bestandsfrage geklärt ist, von einem Gutachter zu prognostizieren und zu beurteilen. Anhand der Ergebnisse sind vom Gutachter entsprechende Maßnahmen zu prüfen und Lösungsvorschläge darzustellen.

III. BImSchG und BImSchV

- a. 1. BImSchV – Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen
Für die Errichtung und den Betrieb von kleinen und mittleren Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der 1. BImSchV zu beachten.
- b. Während der Bauphase sind stark staubende Tätigkeiten zu vermeiden oder, wenn diese nicht vermeidbar sind, auf ein mögliches Mindestmaß zu reduzieren.
Mögliche Maßnahmen sind z. B. ein Abkippen von staubenden Materialien in möglichst geringer Höhe, eine Berieselung bei Abbrucharbeiten mit Wasser oder der Einsatz von entsprechenden Staubabsaugungen an den Arbeitsgeräten.

I. Lärmschutz

a) Ein schalltechnischen Gutachten für den Verkehrslärm und den Gewerbelärm wurde erstellt und in der neuen Planung berücksichtigt.

b) In den Hinweisen wurde unter Punkt 22 aufgenommen:
Baustellenlärm

Im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen ist vorübergehend mit Baustellenlärm zu rechnen. Dieser ist zeitlich begrenzt und auf die Dauer der Bauausführung beschränkt. Die Arbeiten sind unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben, insbesondere der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm durchzuführen. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Anwohner sind möglichst zu vermeiden.


c) In den Hinweisen wurde unter Punkt 18 aufgenommen:


Luftwärmepumpen und sonstige stationäre Geräte und Maschinen
Hinsichtlich der Errichtung und des Betriebs von stationär aufgestellten Geräten und Maschinen (insbesondere Luftwärmepumpen sowie Klima- und Lüftungsgeräte) wird auf den LAI-Leitfaden „Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ verwiesen.

Im Freien betriebene stationäre Geräte dürfen nur aufgestellt und betrieben werden, wenn die Empfehlungen zum Mindestabstand (Kapitel 4.2 des LAI-Leitfadens) eingehalten sowie die empfohlenen höchsten Schalleistungspegel (Kapitel 4.3 des LAI-Leitfadens) nicht überschritten werden.

II. Luftreinhaltung

Ein Gutachten zur Geruchsimmission wurde erstellt und in der neuen Planung berücksichtigt

TÖB	Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Gailoh Mitte“		Vorlage 005/0041/2026 Anlage 9, Seite 26 In der Fassung vom 15.04.2026 
	Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.26 Immissionsschutz/Bodenschutz — Stellungnahme vom 07.04.2025 Seite 5 von 5		
frühzeitige Beteiligung	<p>IV. Licht</p> <p>a. Hinsichtlich möglicher Blendwirkung sind bei der Planung von Gebäuden, insbesondere von Fenstern bereits vorhandene Photovoltaikanlagen zu berücksichtigen.</p> <p>V. BBodSchG</p> <p>a. Sollten bei Baumaßnahmen optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, ist unverzüglich das Amt für Ordnung um Umwelt, Fachbereich Bodenschutz, der Stadt Amberg zu verständigen.</p>	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung	<p>III. BImSchG und BImSchV</p> <p>a) In den Hinweisen unter Punkt 20 wurde aufgenommen: Kleine und mittlere Feuerungsanlagen Für die Errichtung und den Betrieb von kleinen und mittleren Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1. BImSchV – Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Insbesondere sind die dort festgelegten Anforderungen an Brennstoffe, Emissionsgrenzwerte, die Ableitung von Abgasen sowie Überwachungs- und Prüfpflichten einzuhalten.</p> <p>b) In den Hinweisen wird unter Punkt 21 aufgenommen: Baustaub Während der Bauphase sind stark staubende Tätigkeiten zu vermeiden oder, wenn diese nicht vermeidbar sind, auf ein mögliches Mindestmaß zu reduzieren. Mögliche Maßnahmen sind z.B. ein Abkippen von staubenden Material in möglichst geringer Höhe, eine Berieselung bei Abbrucharbeiten mit Wasser oder der Einsatz von entsprechenden Staubabsaugungen an den Arbeitsgeräten.</p> <p>IV. Licht</p> <p>In den textlichen Hinweisen wird unter Punkt 19 aufgenommen: Blendwirkung Hinsichtlich möglicher Blendwirkung sind bei der Planung von Gebäuden, insbesondere von Fenstern bereits vorhandene Photovoltaikanlagen zu berücksichtigen.</p> <p>V. BBodSchG</p> <p>In den Hinweisen wird unter Punkt 8 zusätzlich zu Bodenschutz aufgenommen: Sollten bei Baumaßnahmen optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, ist unverzüglich das Amt für Ordnung und Umwelt, Fachbereich Bodenschutz der Stadt Amberg zu verständigen.</p>

TÖB	Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Gailoh Mitte“		Vorlage 005/0041/2026 Anlage 9, Seite 27 In der Fassung vom 15.04.2026 
	Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.28 Wasserrecht — Stellungnahme vom 16.04.2025 Seite 1 von 1		
frühzeitige Beteiligung	<p>Für das Einleiten von Regenwasser aus dem „RRB 19 – Alt Gailoh“ (Hummelwiese) in einen Vorflutgraben auf der FISiNr. 649 Gemarkung Gailoh wurde die widerrufliche, beschränkte, wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG vom 19.12.2018 Az.: 3.2-U Se mit Bescheid vom 07.02.2022 Az.: 3.2-U Se geändert und war bis 31.12.2024 neu befristet.</p> <p>Mit Schreiben des Referates für Stadtentwicklung und Bauen, Tiefbauamt vom 01.04.2025 wurde bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 15 WHG für Einleitungen aus dem GE Im Frauenthal, dem Ortsteil Gailoh mit Erweiterungsflächen I, II, u. III und einem neuem Baugebiet, sowie aus dem Ortsteil Lengenloh und den Hangeinzügen beantragt.</p> <p>Folgende Festsetzung wäre aus wasserwirtschaftlicher Sicht im aufgestellten Bebauungsplan noch mit aufzunehmen oder zumindest in den Hinweisen unter 3.) Wasserwirtschaft, Wasserrecht: darauf zu verweisen:</p> <p>Festsetzungen unter Punkt 4.2 PV-Anlagen für Neubauten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dachbegrünung in Verbindung mit dem Einsatz moderner, alternativer Heiztechniken (Solarthermie) und Energiegewinnung (Photovoltaik – Dachbegrünung zur Dachkühlung) wäre zu begrüßen. 	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung	<p>Unter den textlichen Hinweisen Punkt 17 wird der Passus aufgenommen:</p> <p>Dachbegrünung: Dachbegrünung in Verbindung mit dem Einsatz moderner, alternativer Heiztechniken (Solarthermie) und Energiegewinnung (Photovoltaik– Dachbegrünung zur Dachkühlung) ist zu begrüßen.</p>



frühzeitige Beteiligung

Auf die bisherige Stellungnahme vom 20.05.2023 wird verwiesen.
Falls Gebäude abgerissen werden sind diese im Vorfeld auf Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu untersuchen. Hier sind vor dem Abriss die Gebäude vor allem auf Fledermäuse und Brutvögel zu kontrollieren.

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Mit dem Amt 3.29 Naturschutz wurde abgestimmt, dass der nördliche Bereich als Ausgleichsfläche zu nutzen. Außerdem wurde den Forderungen des Amtes folge geleistet, indem östlich, des neu entstehenden Bereichs eine 2 m zu pflanzende Hecke festgesetzt wird.

Im Umweltbericht wird unter Punkt 2.1.1 (Fledermäuse) sowie unter Punkt 2.1.2 (Vögel) darauf hingewiesen, dass vor dem Abriss von Gebäuden eine Untersuchung auf das Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln durchzuführen ist.



frühzeitige Beteiligung

Da sämtliche Inhalte der internen, verkehrsplanerischen Stellungnahme vom 25.05.2023, unterzeichnet durch Frau Cornelia Stich, zum vorliegenden Bebauungsplan beachtet und integriert wurden, und auch sonst der Bebauungsplan verkehrsplanerisch in Ordnung ist, besteht zur Aufstellung unsererseits, Stabstelle Mobilität und Verkehr, Einverständnis. Es werden keine Bedenken erhoben oder Auflagen geltend gemacht.

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.21 Bauordnung — Stellungnahme vom 24.04.2025 | Seite 1 von 2

frühzeitige Beteiligung

A Festsetzung 2.3 und A Festsetzung 2.4: Anzahl der Vollgeschosse aus den Planunterlagen nicht entnehmbar; Angabe bzw. Nutzungsschablone fehlt.

A Festsetzung 2.7: Systemschnitt etwas größer, wenn möglich wg. besserer Lesbarkeit.

A Festsetzung 4.1: Kniestock unzulässig gemäß Textfestsetzung; aber gemäß Systemschnitt ist Kniestock mit 1 m eingezeichnet. Flachdach mit Angabe der Dachneigung (Auslegung als Flachdach 0 – 7 Grad ?? ggf. in Begründung beschreiben

A Festsetzung 4.1 und 7.1: Festsetzungen sind hinsichtlich der Garagen und Carports identisch.

A Festsetzung 7.2: Festsetzung der Garagengröße ist in der Praxis schwer händelbar, da an die Garage „unschöne“ Anbauten entstehen; vgl. Xyländerstraße

Warum ist dieser Bereich als MDW festgesetzt, wenn keine Bebauung erlaubt werden soll?



Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Festsetzung der Vollgeschosse stellen einen rein redaktionellen Fehler dar. Im vorliegenden Entwurf wurde der Fehler korrigiert, die Festsetzungen sind nun eindeutig und widerspruchsfrei dargestellt.

Systemschnitt wurde größer dargestellt.

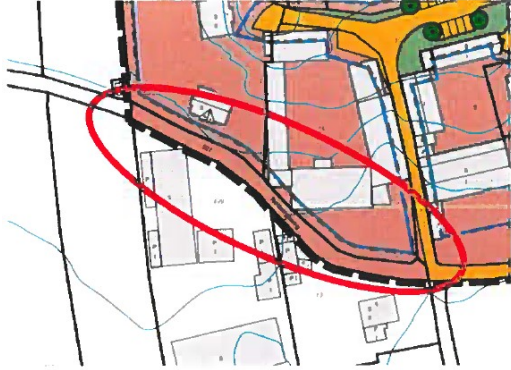
Die Festsetzungen 4.1 Satteldächer und 7.1 Garagen und Carports wurden angepasst.

MDW ist die allgemeine Nutzung des Gebietes Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO. Planzeichen wurde im Entwurf versetzt, damit es zu keinen Verwirrungen kommt.

Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.21 Bauordnung — Stellungnahme vom 24.04.2025 | Seite 2 von 2

frühzeitige Beteiligung

Ist dieser Bereich des „Notburgawegs“ keine öffentliche Verkehrsfläche (Einfärben als Straßenverkehrsfläche)?




Was ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig?


Vielfacher Wunsch der Entwurfsverfasser, bitte Abstand zwischen Baugrenze/ Baulinic/ Garagenbaufenster und Grundstücksgrenzen mit Bemaßung versehen.

Vgl. Anlage

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Der Notburgaweg wurde als öffentliche Verkehrsfläche eingefärbt.

TÖB	Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Gailoh Mitte“		Vorlage 005/0041/2026 Anlage 9, Seite 32 In der Fassung vom 15.04.2026 
	Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.4 Tiefbauamt — Stellungnahme vom 16.04.2025 Seite 1 von 1		
frühzeitige Beteiligung	<p>Zum Verfahrensstand haben wir folgende Anmerkungen:</p> <p>Zwingend erforderlich ist die Ausbildung eines Einmündungstrichters im Einmündungsbereich AM 15/ Gailoher Hauptstraße.</p> <p>Die Ausweisung der Straßenverkehrsflächen richtet sich aktuell rein nach gewidmeten Flächen, allerdings verlaufen zum Beispiel auch im Notburgaweg öffentliche, nicht gesicherte Kanäle. So sollte zu mindestens der Notburgaweg noch als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen werden.</p> <p>Unter Flurstück 21 Gemarkung Gailoh verläuft ein Entwässerungskanal. Bei einer Bepflanzung dieses Flurstückes muss zwingend die Leitungstrasse freigehalten werden.</p> <p>Hinsichtlich der Erschließung der Kanalisation des neuen Baugebietes sind die Anforderungen aus dem gerade eingereichten Wasserrecht „Graben zum Ammerbach Gailoh“ inkl. der damit verbunden Kosten zu beachten.</p>	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung	<p>Einmündungstrichter wurde im neuen Entwurf berücksichtigt.</p> <p>Notburgaweg als Straßenverkehrsfläche wurde im neuen Entwurf berücksichtigt.</p> <p>Wurde in den Festsetzungen aufgenommen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und an die Stadtbau Amberg GmbH weitergegeben</p>

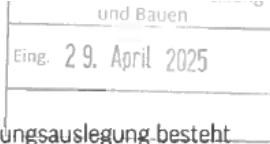
TÖB	Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Gailoh Mitte“		Vorlage 005/0041/2026 Anlage 9, Seite 33 In der Fassung vom 15.04.2026  <small>AMBERG</small>
	Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.5 Bauverwaltung — Stellungnahme vom 24.03.2025 Seite 1 von 1		
frühzeitige Beteiligung	<p>Nach der Beschlussvorlage soll ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden.</p> <p>Hierfür ist mit der zuständigen Stelle baldmöglichst Kontakt aufzunehmen.</p> <p>Erst danach ist eine abschließende erschließungsbeitragsrechtliche Stellungnahme angezeigt.</p> <p>Grundsätzlich unterliegt die Herstellung neuer Erschließungsanlagen der Erschließungsbeitragspflicht.</p>	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung	<p>Ein städtebaulicher Vertrag und ein Erschließungsvertrag muss vor Satzungsbeschluss noch abgeschlossen werden. Erst nachdem die Verträge geschlossen sind, kann ein Satzungsbeschluss erfolgen.</p>



Stadtwerke Amberg Versorgungs GmbH — Stellungnahme vom 24.04.2025 | Seite 1 von 1

frühzeitige Beteiligung

Stellungnahme



Strom:

Eine Versorgung mit Strom ist möglich. Nach aktueller Leistungsauslegung besteht möglicherweise der Bedarf einer Trafostation.

Gas:

Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich!

Wasser:

Eine Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist sichergestellt.


Fernwärme:


Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen


Wir bitten um Abstimmung geplanter Maßnahmen in einem möglichst frühen Stadium der Planung mit allen fachlich beteiligten Personen. Eine Abstimmung mit Fremdsparten ist ebenfalls notwendig.


Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung


Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

TÖB	Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Gailoh Mitte“		Vorlage 005/0041/2026 Anlage 9, Seite 35 In der Fassung vom 15.04.2026	 AMBERG
	<u>Wasserwirtschaftsamt Weiden</u> — Stellungnahme vom 28.04.2025 Seite 1 von 5			
frühzeitige Beteiligung	<p>mit Schreiben vom 12.05.2023 haben wir uns im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan AM161 „Untere Gassenäcker“ mit der zugehörigen 151. Flächennutzungsplanänderung geäußert. Der nunmehr vorgelegte Entwurf AM161 „Gailoh Mitte“ mit FNP-Änderung 151 beinhaltet das damalige Maßnahmengbiet und umfasst im Westen und Südwesten noch deutlich größere Flächen.</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>1. BEABSICHTIGTE EIGENE PLANUNGEN UND MASSNAHMEN Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weiden liegen im Bereich des Bebauungsplanes nicht vor.</p> <p>2. WASSERVERSORGUNG Wasser- und Heilquellenschutzgebiete, sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung sind nicht betroffen.</p> <p>Die Wasserversorgung ist über die bestehenden Versorgungsanlagen sicherzustellen.</p> <p>3. GRUNDWASSER Die Maßgaben zum Erhalt/Förderung der Grundwasserneubildung werden begrüßt.</p> <p>Der Flurabstand des Karst-Kreidegrundwassers ist uns mangels Messstellen nicht genau bekannt, dürfte aber gemäß den großräumigen Übersichtskarten hier je nach Hanglage bei 20 bis 25 liegen. Da am Standort flächig Kreideablagerungen unterschiedlicher lithologischer Ausprägung kartiert sind, ist das Vorkommen von oberflächennahen lokalen Grundwasservorkommen innerhalb dieser Deckschichten nicht völlig auszuschließen.</p>	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung	<p>1. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Wasserversorgung Wird zur Kenntnis genommen und an die Stadtwerke weitergegeben.</p> <p>3. Grundwasser In den Hinweisen wird unter Punkt 12 aufgenommen: Grundwasser Im Plangebiet sind oberflächennahe Grundwasservorkommen innerhalb der Deckschichten lokal nicht völlig auszuschließen. Bei der Planung und Ausführung von Bauwerken sind die örtlichen Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, insbesondere bei Gründung, Baugruben und Versickerungsmaßnahmen.</p>	

TÖB	Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Gailoh Mitte“		Vorlage 005/0041/2026 Anlage 9, Seite 36 In der Fassung vom 15.04.2026	 AMBERG
	<u>Wasserwirtschaftsamt Weiden</u> — Stellungnahme vom 28.04.2025 Seite 2 von 5			
frühzeitige Beteiligung	<p>4. ABWASSERENTSORGUNG</p> <p>Das geplante Baugebiet ist im Wasserrechtsentwurf der Stadt Amberg vom 15.03.2013 für die Mischwasserentlastungen im Einzugsgebiet der Zweckverbandskläranlage Theuern nur zum Teil enthalten.</p> <p>Mit der vorgesehenen Entwässerung im Trennsystem besteht Einverständnis. Der Anschluss des Schmutzwassers an die bestehende Mischwasserkanalisation ist grundsätzlich möglich.</p> <p>Nachdem auch Niederschlagswasser versickert werden soll, ist die Sickerfähigkeit des Bodens vor Baubeginn zu prüfen. Soll gesammeltes Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden, sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazu ergangenen Technischen Regeln (TRENGW) zu beachten. Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden. Es ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken schadlos versickert bzw. bei Überlastung schadlos abgeleitet werden kann.</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>Auf den Bescheid der Stadt Amberg - Amt für Ordnung und Umwelt - vom 19.12.2018, Az. 3.2-U Se, zuletzt geändert am 07.02.2022, wird hingewiesen.</p> <p>5. LAGE ZU GEWÄSSERN</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gailoh Mitte“ liegt topografisch betrachtet an einem Süd-Nord-Hang mit einer natürlichen Geländeneigung von etwa 4 %.</p> <p>Oberflächengewässer werden nicht tangiert.</p>	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung	<p>4. Abwasserentsorgung</p> <p>Der Hinweis unter Punkt 4 wurde ergänzt, der Hinweis lautet nun: Wasserwirtschaft, Wasserrecht Verdunstungsflächen wie z.B. raue Beläge oder Mulden im Gelände sowie Fassaden- und Dachbegrünung werden zur Verzögerung des Regenabflusses empfohlen. Unverschmutztes Regenwasser, insbesondere von Dachflächen (auch begrünten Dachflächen) sollte in Verbindung mit Regenwassernutzungsanlagen (z. B. für Toilettenspülung, Gartenwasser) genutzt oder/und möglichst breitflächig auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist vor Baubeginn zu prüfen. Für den Regenwasseranschluss ist dabei § 13 und § 17 TrinkwV, für die Versickerung die NWFreiV und TRENGW zu beachten. Für die Behandlung von Regenwasser auf gewerblich intensiv genutzten Flächen, mit einem erheblichen Fahrbetrieb und evtl. Umschlag mit wassergefährdenden Stoffen ist das LfU-Merkblatt 4.4/22 zu beachten. Der Nachweis ist mit der Baugenehmigung zu erbringen. Es ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken schadlos versickert bzw. bei Überlastung schadlos abgeleitet werden kann.</p> <p>Der Hinweis wurde unter Punkt 16 aufgenommen: Dacheindeckung 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>5. Lage zu Gewässern Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

TÖB	Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Gailoh Mitte“		Vorlage 005/0041/2026 Anlage 9, Seite 37 In der Fassung vom 15.04.2026 
	<u>Wasserwirtschaftsamt Weiden</u> — Stellungnahme vom 28.04.2025 Seite 3 von 5		
frühzeitige Beteiligung	<p>Starkregenereignisse und die daraus resultierenden Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser können in bebauten Bereichen in Hanglage grundsätzlich immer auftreten. Es ist dabei unerheblich, ob die Bebauung in der Nähe eines Gewässers liegt.</p> <p>Eine erste Information, ob konzentrierte Oberflächenabflüsse in den jeweiligen Gebieten auftreten können, geben die Hinweiskarten für Oberflächenabfluss und Sturzfluten (HIOS), welche im Umweltatlas Bayern (www.umweltatlas.bayern.de) unter Naturgefahren/Überschwemmungsgefahren für jedermann einsehbar sind. Diese gilt es mit den örtlichen Kenntnissen zu verifizieren und bei Bewahrheitung in die weiteren Planungen mit einfließen zu lassen und zeichnerisch darzustellen, um ggf. diese Abflusswege von Bebauung freizuhalten.</p> <p>Die weitere Ableitung der Oberflächenabflüsse ist konsequent bis zu einem Vorfluter fortzuführen, sodass es für Unterlieger zu keiner Verschlechterung kommt.</p> <p>Für die vorliegende Bauleitplanung sind in diesen HiOS-Karten im Bereich der westlich ergänzten Planungsfläche der damaligen BLP „Untere Gassenäcker“ Fließwege dargestellt, welche es zu prüfen und ggf. als Abflussbereich zu gestalten bzw. freizuhalten gilt.</p> <p>Die im Bebauungsplan an dieser Stelle vorgesehene Grünfläche 2 kann hierfür als Abflussbereich dienen.</p> <p>Gegebenenfalls vorhandene Dränsysteme sind bei der Ausführung zu beachten bzw. wenn erforderlich wiederherzustellen.</p> <p>6. ALTLASTEN</p> <p>Uns liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob derzeit ggf. geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Umweltamt zu erfragen.</p>	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung	<p>In den Hinweisen unter Punkt 14 wurde aufgenommen: Im Plangebiet sind potenzielle Fließwege bei Starkregen sowohl nördlich der Ausgleichsfläche als auch im Dorfkern entlang bestehender Grünstreifen vorhanden. Die Bereiche sind von Bebauung freizuhalten bzw. bei künftigen Bauvorhaben entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>In den Hinweisen unter Punkt 15 wurde aufgenommen: Drainagen Bei der Erschließung des Baugebietes ist darauf zu achten, dass keine Drainagen (bzw. jegliche Formen von bodenverbessernden Maßnahmen) beschädigt werden, die die benachbarten oder dahinterliegenden Grundstücke entwässern. Sollten beim oder nach dem Bau Drainagen beschädigt werden, sind diese auf den Kosten des Erschließungsträger unverzüglich in Stand zu setzen.</p> <p>In den Hinweisen wurden Altlasten bereits unter Punkt 6 aufgenommen.</p>

TÖB	Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Gailoh Mitte“		Vorlage 005/0041/2026 Anlage 9, Seite 38 In der Fassung vom 15.04.2026 
	<u>Wasserwirtschaftsamt Weiden</u> – Stellungnahme vom 28.04.2025 Seite 4 von 5		
frühzeitige Beteiligung	<p>Grundsätzlich ist anzumerken, dass auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein können. Sollten deshalb bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Umweltamt zu benachrichtigen (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>7. BODENSCHUTZ – SCHUTZ DES OBERBODENS</p> <p>Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. 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>	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung	<p>7. Bodenschutz—Schutz des Oberbodens</p> <p>Der Hinweis unter Punkt 8 Bodenschutz wurde ergänzt, der Hinweis zum Bodenschutz lautet nun: Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle Erdarbeiten werden die Normen der DIN 18915 und der DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Es wird geraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials bereits vor Beginn der Baumaßnahme zu klären (Bodenmanagementplan).</p> <p>Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. 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. 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> <p>Sollten bei Baumaßnahmen optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, ist unverzüglich das Amt für Ordnung und Umwelt, Fachbereich Bodenschutz der Stadt Amberg zu verständigen.</p>

TÖB	Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Gailoh Mitte“		Vorlage 005/0041/2026 Anlage 9, Seite 39 In der Fassung vom 15.04.2026	 AMBERG
	<u>Wasserwirtschaftsamt Weiden</u> — Stellungnahme vom 28.04.2025 Seite 5 von 5			
<u>frühzeitige</u> Beteiligung	<p>Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).</p> <p>8. ZUSAMMENFASSUNG</p> <p>Der Bebauungsplan und die dafür nötige Änderung des Flächennutzungsplanes können unter Beachtung o. g. Auflagen befürwortet werden.</p>	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung	<p>8. Zusammenfassung</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Auflagen wurden nach Möglichkeit vollumfänglich berücksichtigt.</p>	