

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 136 „Kennedystraße Süd 2“

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Von den beteiligten Fachstellen haben Anregungen oder Einwände vorgebracht:

- Bayernwerk AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Freiwillige Feuerwehr Amberg
- Polizeiinspektion Amberg
- Solarenergie Förderverein Amberg
- Stadt Amberg Referat 2
- Stadt Amberg Referat 3 - untere Immissionsschutzbehörde
- Stadtwerke Amberg
- Wasserwirtschaftsamt Weiden

Von den beteiligten Fachstellen haben keine Anregungen oder Einwände vorgebracht:

- Amt für Digitalisierung und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayerischer Bauernverband
- Die Stadtheimatpflegerin
- PLEdoc GmbH
- Regierung der Oberpfalz
- Stadt Amberg Referat 3
- Stadt Amberg Tiefbauamt
- Stadt Amberg Referat 4

Von den beteiligten Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Deutsche Post Bauen GmbH
- Regionaler Planungsverband
- Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach
- Stadt Amberg der Behindertenbeauftragte
- Stadt Amberg Grünplanung und Landespflege
- Stadt Amberg Bauverwaltungsamt
- Stadt Amberg Bauordnung und Denkmalpflege
- Zweckverband Nahverkehr Amberg

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

- Bürger 1



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

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Bayernwerk Netz GmbH - Stellungnahme vom 26.03.2019

Parsberg, 26. März 2019

Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 136 "Kennedystraße Süd 2"
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
nach § 4 Abs. 2 BauGB

Zu Ihrem Schreiben vom 06. März 2019, Ihr Zeichen: 5.1.1 NM

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Unsere Stellungnahme vom 23. Januar 2019 ist weiterhin gültig.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Nach telefonischer Rücksprache am 15.04.2019 besteht gegen die Planung keine Einwende. Das 20-kV-Kabel muss aufgrund der Querspange geringfügig verlegt werden. Dies wurde mit der Bayernwerk GmbH abgesprochen.



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

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

Bayernwerk Netz GmbH - Stellungnahme vom 19.11.2018

Parsberg, 19. November 2018

Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 136 "Kennedystraße Süd 2" mit zeitgleicher 132. Flächennutzungsplanberichtigung. Vorzeitige Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Zu Ihrem Schreiben vom 16. Oktober 2018, Ihr Zeichen: 5.1.1

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass die Anlagen unseres Unternehmens nicht richtig eingezeichnet sind bzw. fehlen. Wir haben zu Ihrer Information einen Übersichtsplan im Maßstab 1: 1000 beigelegt. Die betroffenen Anlagen sind farblich markiert, weitere Informationen können der Legende entnommen werden. Wir bitten Sie, folgende Anlagen unseres Unternehmens in den Planungsunterlagen zu berichtigen bzw. zu ergänzen und mit Bayernwerk Netz GmbH zu titulieren:

20-kV-Kabel mit HDPE Leerrohr (Schutzzonebereich je 0,5 m beiderseits der Trassenachse)

Jedoch weisen wir darauf hin, dass die Übernahme der Leitungen in den Bebauungsplan nicht davon entbindet, weitergehende Detailplanungen erneut mit uns abzustimmen.

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Für eine eventuelle erforderliche Umlegung des 20-kV-Kabels sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird.

Beidseitig von Erdkabel ist eine Zone je 2,5 m von Baumpflanzungen und 1,0 m von Bebauungen freizuhalten da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde 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 der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Nähere Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen erteilen wir Ihnen gerne auf Anfrage.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



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

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Deutsche Telekom Technik GmbH - Stellungnahme vom 14.03.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wertsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur oben genannten Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 19.11.2018 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verlauf der Planung berücksichtigt.



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

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

Deutsche Telekom Technik GmbH - Stellungnahme vom 19.11.2018

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

Deutsche Telekom Technik GmbH
T NL Süd, PTI 12
Bajuwarenstr. 4
93053 Regensburg
Tel. 0800-3309747

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort,

Fax: 0391-580213737,
Email: Planauskunft.Sued@telekom.de,

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



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

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Freiwillige Feuerwehr Amberg - Stellungnahme vom 21.03.2019

Die durch den neu geplanten Bereich führende Straße dient bei Feuerwehreinsätzen zugleich als Feuerwehrezufahrt- und bewegungsfläche. Daher muß die verbleibende Breite der Straße zwischen eingezeichneten Parkflächen und der Gehsteigkante mindesten 4 m bis 4,50 betragen. Weiter wird angeregt, daß ein parken nur in den dafür ausgewiesenen eingezeichneten Parkflächen erlaubt wird.

Die Planung der Löschwasserversorgung ist mit dem Planer und der Brandschutzdienststelle abzusprechen. Es ist mindestens ein Oberflurhydrant für den Bereich mit vorzusehen.

Die Entfernung zwischen Parkfläche und Fußweg beträgt bisher 3,70 Meter. Die Planung wurde nun angepasst und die Entfernung auf 4 Meter erhöht.

Verkehrsrechtliche Anordnungen sind nicht teil der Bauleitplanung. Der Hinweis wurde allerdings an das Straßenverkehrsamt weitergegeben.

Die Löschwasserversorgung wird von den Stadtwerken Amberg geplant. Der Hinweis wurde daher an die Stadtwerke weitergegeben.



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

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Polizeiinspektion Amberg - Stellungnahme vom 09.04.2019

Die vorgesehene Querspange mit beidseitigem Radweg und die Errichtung eines Kreisverkehrs am Haager Weg wird hier sehr positiv bewertet. Insbesondere das Einschleusen der Radfahrer vor der Einmündung am Kreisverkehr wird als wichtig angesehen.

Die Querungsiseln an den Einmündungen des Kreisverkehrs bietet den Fußgängern ausreichend Schutz und Sicherheit.

Die Wohnstraße im Innenbereich kann problemlos in die 30-kmh-Zone integriert werden.

Für das Wohngebiet wird mit einem hohen Parkplatzbedarf gerechnet. Dies sollte hier mit berücksichtigt werden.

Im Plangebiet sind 6 öffentliche Parkplätze geplant, dies wird als ausreichend eingestuft. Mehr öffentliche Parkplätze sind nicht möglich, da nur Bereiche in Frage kommen, die nicht vor oder gegenüber von Grundstückszufahrten liegen.

Anmerkung: nach der förmlichen Beteiligung hat sich der Entwurf grundlegend geändert. Aufgrund von neuen Grundstücksverhältnissen konnte der Verlauf der Querspange optimiert werden. In diesem neuen Entwurf sind nun 5 öffentliche Parkplätze vorhanden. Dieser neue Entwurf wird erneut ausgelegt.



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

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Solarenergie Förderverein Amberg - Stellungnahme vom 09.04.2019

Anlage „Träger öffentlicher Belange“, hier zu AM 136 „Kennedystraße Süd 2“ des Solarenergie-Fördervereins zum Schreiben vom 6.3.2019

Stellungnahme und Empfehlungen:

Zu 5.1.6.

Nach dem Planentwurf haben 5 Gebäude eine Dachausrichtung nach Süden, was eine optimale Nutzung von PV ermöglicht, eine Aufständering könnte bei der vorgesehenen Dachneigung sogar unterbleiben.

23 Häuser sind nach Westen ausgerichtet.

Diese Festsetzung wird mit Belangen des Ortsbildes (einheitliche Dachausrichtung) begründet. Eine einheitliche Dachlandschaft würde sich jedoch genauso über eine vorrangige Südausrichtung der Gebäude ergeben, Längsfront nach Süden wäre generell bei einem Gebäude auf Grund der Sonneneinstrahlung am effektivsten.

Anmerkungen zur solaren Nutzung bei Westausrichtung:

Nachdem es sich um Pultdächer mit geringer Dachneigung (10-15 Grad) handelt, ist eine solare PV - Nutzung trotzdem vertretbar möglich. Eine Aufständering könnte ebenfalls unterbleiben, da flach gestellte Module länger von der Sonne beschienen werden, was dem Eigenverbrauch im Haus entgegenkommt. Zudem würden der Dachneigung weitgehend angepasste Modulflächen Vorteile hinsichtlich der Optik haben.

Deutliche Einschränkungen hinsichtlich der Effektivität ergeben sich jedoch bei Sonnenkollektoren, wenn sie relativ flach, noch dazu nicht nach Süden ausgerichtet sind. Das könnte bedeuten, dass Kollektoren mit 40 Grad zur Horizontalen errichtet werden, um effektiver zu sein. Wenn die Kollektoren dann bei Westdächern nach Süden ausgerichtet werden, also noch dazu schräg auf dem Pultdach stehen, ist das von der Optik her ungünstig.

Im Grunde sind Kollektoren bei heutigen Neubauten mit geringem Wärmebedarf kaum mehr zu empfehlen. Eine solare Nutzung allein durch PV wäre vorteilhafter.

Kollektoren werden trotzdem bei Neubauten noch installiert, da sie bei einer Ölheizung nach derzeitigem Referenzgebäude EnEV vorgeschrieben sind (Alternative: bessere Gebäudedämmung), um den geforderten Energiestandard zu erreichen.

Dieser Umstand ist auch ein Grund dafür, dass wir vorschlagen, bei Neubauten heizungsseitig fossile Energieträger nicht zuzulassen. Damit wären schon mal die obigen Bedenken wegen der Sichtbarkeit von Kollektoren hinfällig.

Nach der förmlichen Beteiligung hat sich der Entwurf grundlegend geändert. Aufgrund von neuen Grundstücksverhältnissen konnte der Verlauf der Querspange optimiert werden. Die folgende Abwägung bezieht sich auf den neuen Entwurf, welcher erneut ausgelegt wird.

Die Stadt Amberg wird die Giebelstellung der Gebäude nicht ändern. 5 Gebäude haben eine Südausrichtung und 17 Gebäude eine Westausrichtung. Somit ist auf allen Gebäuden die Nutzung von PV-Anlagen möglich. Ebenfalls ist die Nutzung von Sonnenkollektoren auf allen Gebäuden möglich, da eine Aufständering bis 40 Grad erlaubt ist.

Die Gebäude entlang der neuen Querspange können aus lärmschutzgründen nicht gedreht werden, da sie sonst näher an der Querspange liegen. Die Doppelhäuser können ebenfalls nicht gedreht werden, da sonst zusätzliche Fußwege notwendig werden und auf den Grundstücken der von der Straße abgewandten Seite keine Möglichkeit besteht, eine Garage zu errichten. Die 8 verbleibenden Gebäude in der Mitte des Plangebietes könnten einzeln betrachtet theoretisch nach Süden gedreht werden. Hier sollte allerdings die Giebelstellung der anderen Gebäude aufgenommen werden, um eine gestalterische Beruhigung des Straßenbildes zu erzeugen. Daher wird die Giebelstellung zugunsten der städtebaulichen Ordnung nicht verändert.

Auf eine Verpflichtung zur Installation einer Photovoltaikanlage wird im vorliegenden Bebauungsplan verzichtet. Den Bauherren soll der Freiraum gelassen werden, selbst zu entscheiden, welche Energieform genutzt werden soll.



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

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

Solarenergie Förderverein Amberg - Stellungnahme vom 09.04.2019

In dem neuen Baugebiet soll als bauliche Maßnahme für Erwerber von Baugrundstücken verpflichtend festgelegt werden:

1. Die Installation einer Photovoltaikanlage (Mindestgröße 4 kWp) ist verpflichtend (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b Baugesetzbuch).
2. Heizungen mit fossilen Energieträgern sind nicht zugelassen (gemäß §9 Abs 1 Nr. 23 lit. a BauGB)

Begründungen:

1. Die Empfehlungen würden optimal dem Klimaschutzkonzept der Stadt Amberg entsprechen. Zitate:

- S. 136 „Ausbau der EE wird als zentrale Aufgabe für den Klimaschutz in Amberg gesehen“
- S. 109 „der weitere Zubau von PV auf privaten Wohngebäuden bildet einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung der CO2-Emissionen im Stadtgebiet Amberg“

Konkret: Bei einer durchschnittlichen PV-Anlagengröße von 8 kWp je Haus ergäbe sich eine jährliche CO2 Einsparung von 4 t über 30 Jahre + (mehr als 100 t CO2 vermieden).

- S. 107 Handlungsempfehlungen: „Installation einer PV-Anlage mit der Möglichkeit der Eigenstromnutzung“

3. Zu einer Sonnensiedlung würden nicht fossile Heizungen gut passen, z.B. Wärmepumpen in Verbindung mit PV-Anlagen. Es ist zu bedenken, dass Heizungsarten für die nächsten 20 bis 30 Jahre festgelegt sind und bei fossilen Energieträgern einen nicht zu verantwortbaren CO2 Ausstoß bedeuten würden.

4. In städtebaulichen Verträgen nach §11 BayGO mit den Grundstücksinteressenten kann z.B. eine Verpflichtung zur Installation vereinbart werden, d.h. ein Interessent bekommt das Grundstück nur, wenn er diesen Vertrag so unterschreibt. Dabei kann die Kommune die Grundstücke auch an Bauträger übereignen, die wiederum entsprechende Vorschriften einzuhalten haben.

Letztlich liegt es an der Stadt Amberg, ob eine Sonnensiedlung politisch gewollt ist. Das Klimaschutzkonzept würde die Grundlage für einen entsprechenden Beschluss darstellen.

5. Zudem ergeben sich für den Bauwilligen Vorteile:

- Keine unzumutbare finanzielle Zusatzbelastung! Im Gegenteil: Nach etwa 10 Jahren liefert die Anlage über viele weitere Jahre positive Einkünfte! Es besteht nämlich auf Grund der derzeitigen Zinssituation die Möglichkeit, eine PV-Anlage ohne Eigenkapital zu finanzieren. Zudem ist kein Grundbucheintrag beim Kredit erforderlich!
- Eine PV-Anlage gleich beim Neubau ist günstig, da ein ansonsten notwendiges Gerüst sowie vorhanden ist.

- Gemäß EnEV §5 bei dem EnEV-Nachweis kann PV berücksichtigt werden. Es darf dieser Strom von dem nach § 3 Absatz 3 oder § 4 Absatz 3 berechneten Endenergiebedarf abgezogen werden.
- Gerade bei der Verwendung von Wärmepumpen kann so der bilanziell errechnete Jahres-Primärenergiebedarf durch einen „Abzug“ des PV-Ertrags reduziert werden. Dies ist bei Niedrig- und Niedrigstenergiehäusern (Kfw-40 Standard oder besser) oftmals sogar notwendig.
- Bei einem Neubau muss eine Luft-Wärmepumpe nicht teurer sein als eine Ölheizung. Ein weiterer finanzieller Vorteil liegt darin, dass die WP teils auch mit eigenem Solarstrom betrieben werden kann.
- Man würde sich zudem den nötigen Raum im Keller für die Heizanlage und den Ölkessel sparen.

6. Im Grundgesetz Artikel 14 heißt es: „Eigentum verpflichtet“ – „Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dienen“.

Deshalb sollten die Empfehlungen als „Pflicht, Verpflichtung oder Vorschrift“, die mit dem Erwerb des Grundstücks verbunden sind, weniger als „Zwang“ gesehen werden. Man kann durchaus von einer Verpflichtung für das Wohl der Allgemeinheit sprechen.

Eine Heizung ohne fossile Energieträger sowie die Nutzung der Dachfläche für Sonnenstrom ist ein wichtiger Beitrag für die klimapolitisch notwendige Energiewende! Bundeskanzlerin Frau Merkel: Der Klimawandel ist die „Schicksalsfrage der Menschheit!“

Zusammenfassung:

Der Ausbau von PV ist möglich und dringend geboten.

PV braucht Dachflächen.

Bauwillige haben im Sinne des Allgemeinwohles die Verpflichtung, ihre Dachflächen für PV zur Verfügung zu stellen.

Für Bauwillige ergeben sich keine finanziellen Nachteile, vielmehr nur Vorteile!

Eine Verpflichtung bei Neubauten für PV / nicht fossile Heizungen bedeutet keine unzumutbare Belastung, ist aber energiepolitisch dringend geboten.



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

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Referat 2 - Stellungnahme vom 10.04.2019

Lt. BPlan-Entwurf vom 13.02.2019 sind auf der Parzelle 11 zwei Garagen festgesetzt. Amt 2.3 geht davon aus, dass eine Garage der Parzelle 10 „zugeordnet“ ist. Diese Planung ist in der Praxis schwer umsetzbar (Hinweis: katastermäßige Bestandteilszuschreibung, Dienstbarkeiten für Zufahrt/Unterhaltung/Hammerschlagsrecht u.Ä.).

Lösung: anstelle der vorgesehenen DH-Bebauung sollte nur ein EFH festgesetzt werden (vgl. BPlan-Entwurf vom 10.10.2018).

Die Art/Ausführung und Höhe der Schallschutzwand und des Schallschutzwalls sind in den textlichen Festsetzungen nicht ausgeführt.

Die Errichtung eines Einzelhauses auf Parzelle 10 ist aufgrund der dann entstehenden Grundstücksgrößen nicht möglich. Im Entwurf vom 10.10.2018 war noch kein Regenrückhaltebecken vorgesehen und dementsprechend mehr Platz.

Die Planung wurde geändert. Die Garage für Parzelle 10 wurde am Haus platziert, so dass die Garage zwischen Parzelle 11 und 12 entfällt.

Die Planung wurde geändert. Die Höhe der Schallschutzwand und des Schallschutzwalls wurden in den textlichen Festsetzung und in der Planzeichnung eingetragen. Auf die Festsetzung der Ausführung wird verzichtet. Die Ausführung wird in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt in der weiteren Planung bestimmt. Dies hat keine Auswirkungen auf den Schallschutz.



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

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Referat 3 - Stellungnahme vom 10.04.2019

- a) **Immissionsschutz / Bodenschutz** (Amt 3.26)
o. E. / siehe Anmerkung / siehe Anlage

Krankheitsbedingt kann für diese Fachbereiche derzeit keine Stellungnahme erfolgen.

Mit Schreiben vom 20.09.2017 hat die untere Immissionsschutzbehörde ein Schallgutachten gefordert. Dieses wurde beauftragt und im Juli 2018 abgegeben. Es kommt zu dem Ergebnis, dass ein Lärmschutzwand und -wall, sowie passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind. Dies wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.



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

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Stadtwerke Amberg Versorgung GmbH - Stellungnahme vom 25.03.2019

Strom:

Ohne weitere Ergänzung.

Gas:

Eine Gaserschließung ist nicht vorgesehen (s. Fernwärme).

Wasser:

Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser ist möglich.
Im geplanten Straßenbereich liegt eine wichtige Wasserleitung, die erneuert werden muss.

Fernwärme:

Eine Fernwärmeversorgung ist möglich.

Der Hinweis wurde an das Tiefbauamt weitergeleitet und wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.



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

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Wasserwirtschaftsamt - Stellungnahme vom 09.04.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB bitten Sie uns im Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 136 „Kennedystraße Süd 2“ mit zeitgleicher 132. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes um Stellungnahme.

Mit Schreiben vom 21.11.2018 haben wir uns erstmals zum Vorhaben geäußert.

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Amberg und wird im Osten abgegrenzt durch den Bebauungsplan AM 103 („Kennedystraße Süd“), im Norden durch den Haager Weg und im Westen durch landwirtschaftliche Fläche. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4 ha wobei sich die WA-Fläche mit geplanten 17 Einzelhäusern und 6 Doppelhaushälften auf ca. 1,35 ha beschränkt. Der nördliche Bereich wird als öffentliche und private Nutzfläche Bolzplatz ausgewiesen.

Entwässerung:

Es handelt sich nicht um ein Versickerungsbecken sondern um ein Regenrückhaltebecken, daher gibt es auch keinen Notüberlauf.

Es findet auch keine Versickerung auf privaten Grundstücksflächen statt. Telefonisch teilte das Wasserwirtschaftsamt mit, dass kein Wasser in den Mantlachtalgraben eingeleitet werden darf. Dies wird berücksichtigt.

Altlasten:

Die Auswertung von historischen Luftbildern ergab keine Hinweise auf mögliche Altlastenvorkommen. Allerdings kann nicht vollständig das Vorkommen von Altlasten ausgeschlossen werden, da die Fläche sich im Randbereich einer ehemaligen militärischen Liegenschaft (US-Army) befindet. Im Zuge einer Aushubmaßnahme zur Errichtung eines Wohngebäudes im benachbarten Baugebiet wurde organoleptisch auffälliges Material angetroffen. Um Überraschungen für die Bauherrn während der Aushubmaßnahmen zu vermeiden, wurde eine Altlastenuntersuchung in Auftrag gegeben. Diese kommt zu dem Schluss, dass sich der Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung als nicht hinreichend erweisen hat. Der Bodenaushub kann uneingeschränkt verwendet werden.



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

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Wasserwirtschaftsamt - Stellungnahme vom 09.04.2019

Entwässerung

Das geplante Baugebiet „Kennedystraße Süd 2“ soll nach dem Bebauungsplanentwurf im Trennsystem entwässert werden. Ein Versickerungsbecken mit Notüberlauf wird am Rande der öffentlichen Grünfläche angelegt. Es muss sichergestellt werden, dass der Notüberlauf schadlos abgeleitet werden kann. Dritte dürfen nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Für die Versickerung des Oberflächenwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Teile des Niederschlagswassers sollen auch bereits auf den privaten Grundstücken versickert werden. Hierbei sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazu ergangenen Technischen Regeln (TRENGW) zu beachten.

Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung vorgesehen sind, sind diese mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

Altlasten

Nachdem sich die Planungsfläche im Randbereich einer ehemaligen militärischen Liegenschaft (US-Army) befindet, wird eine Altlastenuntersuchung durch die Stadt in Auftrag gegeben.

Zusammenfassung

Unter Beachtung der obigen Ausführungen besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht mit der Planung Einverständnis. Hinsichtlich der parallelen Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes besteht ebenfalls Einverständnis.



**Anregungen im Rahmen der Beteiligung
der Öffentlichkeit**

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Bürger 1 - Stellungnahme vom 09.04.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des Bebauungsplans Amberg 136 „Kennedy Süd 2“ möchte ich folgende Änderungseingabe anbringen.

Aktuell ist die Godlewskystraße in westlicher Richtung als Stichstraße mit Wendehammer ausgelegt. In der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 5, Kap. 5.1.9) ist dargelegt, dass das Baugebiet über die Verlängerung der Godlewskystraße angebunden werden soll.

Die verkehrstechnische Anbindung sollte zukünftig ausschließlich über die neue Querspange erfolgen, eine Verbindung zwischen dem bestehenden Baugebiet „Kennedy Süd“ und dem neuen Baugebiet „Kennedy Süd 2“ soll als Fuß-/Radweg realisiert werden. Eine verkehrstechnische Nutzung für größere Fahrzeuge kann ggfs. über entfernbare Sperrpfosten erreicht werden.

Im Baugebiet „Kennedy Süd“ wohnen sehr viele Kinder, welche die Straße als „Spielfläche“ ebenfalls nutzen. Durch die abgewinkelte Straßenführung und die schmale Bauart ohne Gehsteig wird diese Nutzbarkeit zusätzlich suggeriert.

Das neue Baugebiet ist bereits im Entwurf über zwei Zugänge von der neuen Querspange erreichbar. Für den Kraftfahrtverkehr wäre eine weitere Verbindung der Baugebiete wahrscheinlich nicht zwingend notwendig. Eine Zunahme kritischer Verkehrssituationen ist durchaus denkbar.

Im Sinne der Schaffung/Erhaltung von kind-/familiengerechten Lebensräumen in der Stadt wäre eine Beibehaltung des Straßencharakters als Stichstraße wünschenswert.

Wir bitten Sie um Berücksichtigung des Vorschlags bei der weiteren Bebauungsplanung.

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Planung wird in soweit geändert, dass in der Begründung darauf hingewiesen wird, dass keine durchgängige Verbindung für den motorisierten Verkehr zugelassen werden soll. Hierzu wird ein umlegbarer Absperrpfosten angelegt, welcher von der Müllabfuhr oder anderen Einsatzfahrzeugen bei Bedarf umgelegt werden kann.

Der Hinweis wurde an das Straßenverkehrsamt weitergegeben.



Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Bürger 1 - Stellungnahme vom 09.04.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

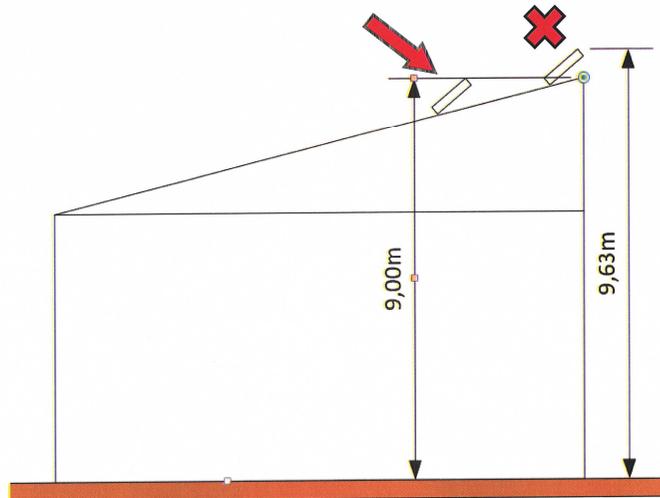
zum Entwurf des Bebauungsplans Amberg 136 „Kennedy Süd 2“ möchte ich folgende Änderungseingabe anbringen.

In Kapitel 6.2.1 der Anlage 5 „Begründung zum Bebauungsplanentwurf“ und Kapitel 19.4 der Anlage 4 „Entwurf des Bebauungsplans“ wird die Nutzung mit Photovoltaik mit einer Aufständigung von bis zu 40° zugelassen. Die max. Firsthöhe wird in Kapitel 3.5 der Anlage 4 auf max. 9m festgesetzt.

Durch fehlende ergänzende Regelungen kann so die Gebäudehöhe über 9,5 m Höhe anwachsen und so die vermutlich gewünschte Begrenzung ggfs. aushebeln.

Wir schlagen daher vor, die max. Gebäudehöhe inklusive Photovoltaik-Anlagen auf max. 9m zu begrenzen. Eine ggfs. aufgebrachte Photovoltaik sollte auf der Dachfläche entsprechend niedriger platziert werden.

Wir bitten Sie um Berücksichtigung des Vorschlags bei der weiteren Bebauungsplanung.



Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Planung wird insoweit geändert, dass die maximale Firsthöhe auch für PV- und Sonnenkollektoren gilt.



Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Bürger 1 - Stellungnahme vom 09.04.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des Bebauungsplans Amberg 136 „Kennedy Süd 2“ möchte ich folgende Änderungseingabe anbringen.

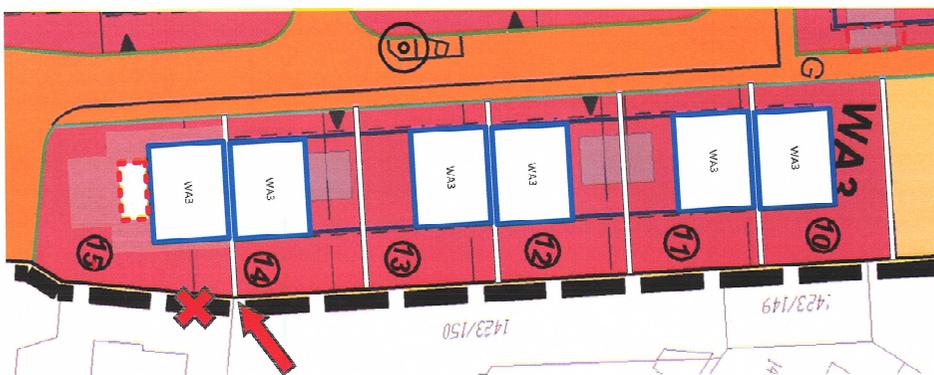
Grundstück 14 und 15 grenzen mit an ihrem östlichen Grenzpunkt nicht an der Grenze zwischen Flurstück 1415/10 und 1423/150, sondern versetzt am Flurstück 1415/10. In dieser hinteren Lage besteht die Tendenz einer unansehnlichen Grenzbebauung mit Nebengebäuden, die durch die versetzte Grenze der Grundstücke 14 und 15 deutlich in den südlichen Bereich hineinragt.

Dies könnte vermieden werden, wenn ein gemeinsamer Grenzpunkt zwischen den Grundstücken 14 und 15 sowie den Flurstücken 1415/10 und 1423/150 festgelegt wird (siehe dazu auch die Anlage Nr. 1), wo insbesondere Gartenhäuser direkt aneinander anschließen.

Der dadurch entstehende größere Flächenanteil des Grundstücks 15 könnte z.B. durch folgende Maßnahmen kompensiert werden:

1. gleichmäßige Verringerung des Flächenanteils der Grundstücke 10-14
2. Umwandlung der Grundstücke 10-14 in 3-4 Einzelhausgrundstücke

Wir bitten Sie um Berücksichtigung des Vorschlags bei der weiteren Bebauungsplanung.



Die nachfolgend genannten Parzellennummern beziehen sich auf den Entwurf zur öffentlichen Auslegung.

Die Grundstücksgrenze zwischen der Parzelle 14 und 15 wird nicht geändert.

Ziel der Parzellierung war es, Grundstücksgrößen zu generieren, die eine für Doppelhaushälften nachgefragte Größe aufweisen. Bei einer Verschiebung der Grenze würde Parzelle 15 zu groß und Parzelle 10-14 zu klein werden.

Eine Bebauung mit Einzelhäusern ist hier nicht beabsichtigt, da es eine hohe Nachfrage nach Doppelhaushälften gibt und sich die Parzellen 10-15 besonders städtebaulich für Doppelhausbebauungen eignen.

Die maximale Grenzbebauung wird durch die Bayerische Bauordnung geregelt. Diese bestimmt, dass maximal 9 Meter an die Grundstücksgrenze gebaut werden darf. Dies gilt für jedes Grundstück, sodass im vorliegenden Fall eine Grenzbebauung mit über 9 Meter entlang der Grundstücksgrenze zu Flurnummer 1415/10 möglich wäre. Nämlich dann, wenn beide Eigentümer der Parzellen 14 und 15 ihre erlaubten Nebenanlagen direkt an die Grenze bauen. Allerdings wäre selbst in diesem Falle eine ausreichende Belichtung und Belüftung gegeben, da die restliche Grenze dann von weiterer Grenzbebauung frei zu halten ist. Vor allem auch, da es sich ausschließlich um Nebenanlagen und nicht um Hauptgebäude handelt.



**Anregungen im Rahmen der Beteiligung
der Öffentlichkeit**

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Bürger 1 - Stellungnahme vom 09.04.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

hinsichtlich des Bebauungsplanentwurfs zum geplanten Baugebiet „Kennedy Süd 2“ möchte ich folgende Eingabe anbringen.

Die Grundstücke 10 bis 15 sind für Doppelhäuser mit zweistöckiger Ausführung geplant. Durch die konsequente Westausrichtung und die Dachneigung bis 15 Grad entstehen in kurzer Distanz zur bestehenden Bebauung hohe „Wände“ bis 9 Meter. Die Planung mit 3 Doppelhäusern und einer Gesamtlänge von jeweils zu erwartenden 14-18 Meter bilden eine lange Flucht an hohen Wänden.

Zur nordöstlichen Bebauung ist durch die topologisch niedriger liegenden Gebäude und der erwarteten Anhebung des Bodenniveaus im Baugebiet Kennedy Süd 2 mit einer deutlich spürbaren Beschattung im Herbst, Winter und Frühjahr zu rechnen. Im Baugebiet Kennedy Süd wurde auch deswegen die Bebauung auf den nördlich gelegenen Grundstücken der Godlewskystraße auf 1,5 Geschosse bzw. 1 Geschoss festgesetzt.

Wir schlagen daher vor, die Geschossfestlegung im Bereich der Grundstücke 10-15 entsprechend auf 1 bzw. 1,5 Geschosse zu reduzieren und dazu die Bebauung mit Einfamilienhäusern vorzusehen, um das Beschattungspotential zu verringern.

Alternativ könnte das Bodenniveau im Bereich der Grundstücke Nr. 10 bis 15 auf dem aktuellen Niveau der ehemaligen Sportfläche belassen werden und die östlichen Randbereich entsprechend abgetragen werden, um eine Absenkung des First-Niveaus um 1-1,5m zu erreichen.

Wir bitten Sie um Berücksichtigung des Vorschlags bei der weiteren Bebauungsplanung.

Die festgesetzte maximale Geschossigkeit und maximale Gebäudehöhe wird nicht geändert. Alle Gebäudeabstände sind groß genug, um auch bei einer maximalen möglichen Bebauung eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Grundstücke zu gewährleisten. Bei den Abstände von den neuen Gebäuden zu den Bestandsgebäuden handelt es sich um übliche Maße in Wohngebieten.

Obwohl die bisherigen Abstände als ausreichend einzustufen sind, kann das Baufenster der Parzelle 8 und 9 zur Straße verschoben werden. Dadurch erhöht sich der Abstand des neuen Gebäudes zum Bestandsgebäude auf Parzelle 1415/10 auf 11,60 Meter. Diese Änderung wurde durchgeführt.



Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Bürger 1 - Stellungnahme vom 09.04.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des Bebauungsplans Amberg 136 „Kennedy Süd 2“ möchte ich folgende Änderungseingabe anbringen.

Im Rahmen der Diskussion um das Volksbegehren „Rettet die Bienen“ und der aktuell beschlossenen Umsetzung des Volksbegehrens besteht bei der überplanten Fläche die Chance, bestehende Grünflächen und Baumbestände zu erhalten und so Vögeln, Insekten und Kleintieren Lebensraum zu sichern.

Der aktuelle Bestand mit Bäumen und Hecken bietet bereits heute vielen Kleintieren Lebensraum, welcher durch die aktuelle Planung unwiederbringlich zerstört wird. Die geplanten Vorgaben zur Gestaltung der Gartenbereiche kann dies erst in vielen Jahren, allerdings nur teilweise, kompensieren. Die Ausgleichsfläche ist mit 882 m² nicht geeignet, eine weitere entsprechende Kompensation zu erreichen, zumal der in der Anlage 5 gezeigte Bewuchs (Satellitenbild) Bestand an Bäumen/Hecken erkennen lässt.

Durch die Erhaltung des bestehenden Walls zur geplanten Querspange kann ohne weitere Erstellungskosten ein Lärmschutz zur Straße erreicht werden. Der Bestand an Bäumen und Hecken kann hierbei als zusätzlicher Lärmschutz dienen. Die bereits begrünten Rand- und Zwischenbereiche schaffen für die Anwohner ein angenehmeres Umgebungsklima und sorgen für ein gute und attraktive Wohn-/Lebensatmosphäre.

Wir schlagen deshalb vor, die Anzahl geplanter Bauplätze zu reduzieren und den überwiegenden Teil der Baum- und Heckenbestände zu erhalten.

Wir bitten Sie um Berücksichtigung des Vorschlags bei der weiteren Bebauungsplanung.



Nur der Baumbestand südlich der Bolzplätze muss der neuen Nutzung weichen. Die meisten und größten Bäume im Plangebiet befinden sich allerdings nördlich der Bolzplätze und bleiben erhalten.

Der naturschutzfachliche Ausgleich im Bauleitplanverfahren wird durch das Bundesnaturschutzgesetz geregelt. Der hier geforderte Ausgleich wird erbracht. Die Fläche von 882 m² ist deshalb so niedrig, da nur der Teil auszugleichen ist, der vom Bebauungsplan „Kennedystraße Süd“ überplant wird. Die restliche Fläche ist nicht auszugleichen, da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB handelt.

Die Untere Naturschutzbehörde teilte in einer vorzeitigen Stellungnahme mit, dass eine saP anzufertigen ist. Diese wurde von einem Landschaftsarchitekturbüro erarbeitet. Folgende Arten wurden untersucht: Fledermäuse und sonstige Säugetiere, Kriechtiere und Lurche, Fische, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Weichtiere, Gefäßpflanzen und Vögel. Mit dem Vorkommen einiger Fledermausarten ist zu rechnen, weshalb als CEF-Maßnahme die Errichtung von Fledermauskästen und Vogelnistkästen vorgeschlagen wurde. Dies wurde im Frühjahr 2019 in Absprachen mit der Unteren Naturschutzbehörde erledigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bäume und Hecken nicht als Lärmschutz dienen können, diese reduzieren den Lärm um 0 dB. Bäume und Hecken können höchstens den „empfundene“ Lärm reduzieren, wenn die Lärmquelle nicht mehr gesehen wird.

Auf die geplante WA-Fläche erzeugen die nördlich gelegenen Bolzplätze sowie die geplante Querspange zwischen der Kennedystraße und dem Haager Weg Geräuschmissionen. Aus diesem Grund wurde ein Schallgutachten beauftragt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass ohne Schallschutzmaßnahmen entlang der Querspange und der Bolzplätze eine Überschreitung der zulässigen Werte zu erwarten ist. Aus diesem Grund sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.