Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 67 "An den Brandäckern" Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Von den beteiligten Fachstellen haben Anregungen oder Einwände vorgebracht:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 23.04.2018
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- DT Netzproduktion GmbH
- Freiwillige Feuerwehr Amberg
- Polizeiinspektion Amberg
- Regierung der Oberpfalz
- Solarenergie F\u00f6rderverein Amberg
- Stadt Amberg Grünplanung und Landespflege
- Stadt Amberg Amt für Ordnung und Umwelt
- Stadt Amberg Tiefbauamt
- Stadtwerke Amberg
- Wasserwirtschaftsamt Weiden
- Zweckverband Nahverkehr Amberg

Von den beteiligten Fachstellen haben keine Anregungen oder Einwände vorgebracht:

- Amt für Digitalisierung und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 07.05.2018
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk AG
- Die Stadtheimatpflegerin
- PLEdoc GmbH
- Regionaler Planungsverband
- Stadt Amberg Bauverwaltungsamt
- Stadt Amberg Bauordnung und Denkmalpflege

Von den beteiligten Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayerischer Bauernverband
- Deutsche Post Bauen GmbH
- Stadt Amberg Referat 2
- Stadt Amberg Referat 4
- Der Behindertenbeauftragte

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

• CSU Ortsverband Ammersricht-Wagrain

Vorlage 005/0125/2018 Anlage 7. Seite 2 Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 67 "An den Brandäckern" Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Stellungnahme vom 23.04.2018 Aus der Stellungnahme geht nicht hervor, welche landwirtschaftlichen Flächen genau gemeint sind. Im Süden angrenzend zum Plangebiet befindet sich eine Waldfläche und auf Flurnummer 291 Gemarkung Ammersricht eine Ackerfläche. Diese sind über den landwirtschaftlichen Weg (Flurnummer 361 Gemarkung Ammersricht) erschlossen, welcher außerhalb des Geltungsbereiches verläuft und von der Planung nicht Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen berührt ist. Weitere landwirtschaftliche Flächen "in der Nachbarschaft" sind nicht vor-Land votilgaliantition o Flachen in do Nach boss Dall handen. müssen weiterhin gut anfalabar cin. In unmittelbarer Nähe der geplanten Bebauung liegen keine emittierenden Großstäl-- A - ch be oselnungen amaße Bersirble offung der angrenzenden Flächen Kännen Knirzeitig Stanb, Larm och geräch semission an auf-trefon. Diese s. Ld van den leichfligen ku-wohn ein lain zunahm an. le, die sich ergebenden Emissionen sind voraussichtlich nur dem Ackerbau zuzuordnen. Landwirtschaftliche Immissionen im Dorfbereich entsprechen dem ländlichen Charakter der Umgebung.

Vorlage 005/0125/2018 Anlage 7, Seite 3



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

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Bund Naturschutz in Bayern - Stellungnahme vom 27.05.2018

Amberg, den 27. Mai 2018

Betreff: Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 67 "An den Brandäckern" und 134. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Sehr geehrter

wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Verfahren.

Die Stadt Amberg plant im Ortsteil Ammersricht zwischen der Ahnherrn- und Friedensstraße ein Neubaugebiet mit der Größe von gut 6 ha zu entwickeln.

Der BN nimmt dazu wie folgt Stellung:

Der betroffene Bereich ist von drei Seiten vom Ortsteil bereits umschlossen, so daß durch die Bebauung eine Baulücke geschlossen wird.

Die überplante Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt, geschützte Biotope befinden sich nach den vorliegenden Unterlagen nicht im überplanten Bereich.

Wichtige Einrichtungen wir Kindergarten und Schule sind im Ortsteil vorhanden. Durch die neue Bebauung können diese Einrichtungen intensiver genutzt werden.

Der Aufstellungsbeschluß sieht zur Hirschauer Straße hin eine dichtere Bebauung (Geschoßwohnungsbau) vor, die in Richtung Friedhof offener (Einzelhäuser) wird.

Für die Einzel- und Doppelhäuser empfehlen wir die Bauform E+1 mit einer Dachneigung von 18°-28°. Auf diese Weise wird die bebaute Fläche in 2 Etagen genutzt, was den Flächenverbrauch wenigstens ein wenig mindert.

Weiterhin empfehlen wir begrünte Flachdächer für Garagen.

Schließlich empfehlen wir die Nutzung der Sonnenenergie (aktiv: PV oder Solarthermie, passiv: Gebäudeausrichtung, -gestaltung) in die Empfehlungen aufzunehmen.

Zusammengefasst stimmen wir dem Vorhaben zu und bitten unsere Vorschläge in die weiteren Planungsschritte mit einzubeziehen.

Wir bitten um Zusendung der Besprechungs- und Abstimmungsergebnisse.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Hans-Jürgen Bumes, 1. Vorsitzender Ortsgruppe Amberg-Kümmersbruck

Hans-Jargen Russ

Dachform und Dachneigung:

Zulässig für Hauptgebäude und Anbauten sind für WA 1 eine Dachneigung von 30°-45°, für WA 2 und WA 3 Satteldächer mit einer Dachneigung von 20°-30°, für WA 5 Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° und für WA 4, WA 6 und WA 7 Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-3°. Für WA 5 wird bewusst eine bestimmte Dachneigung ohne Spielraum vorgegeben, um eine unterschiedliche Dachneigung bei aneinander liegenden Doppelhaushälften auszuschließen. Die Festsetzungen zur Gebäudekubatur begrenzen das Entstehen von Baukörpern, die das Orts- und Landschaftsbild stören könnten.

Begrünung der Garagendächer:

Es ist festgesetzt, dass Garagendächer zu begrünen sind.

Nutzung der Sonnenenergie:

Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig. Sie müssen in die Dachfläche integriert oder mit einem Winkel von maximal 15 Grad aufgeständert und in einem Abstand von mindestens 1,50 m zur Dachkante angebracht werden.

Es soll die Möglichkeit für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie gegeben werden, ohne jedoch das Ortsbild zu beeinträchtigen. Die niedrige Aufständerung und die Abstände zur Dachkante sollen die Sichtbarkeit minimieren.

uungsplanaufstellungsverfahren Amberg 67 "An den Brandäck	Prn" Vorlage 005/0125/2018 Anlage 7, Seite 4
Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung
sche Telekom Technik GmbH - Stellungnahme vom 18.04.2018	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verlauf der Plan
Sehr geehrte Damen und Herren,	berücksichtigt.
lhr Schreiben ist am 23.04.2018 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.	
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.	

auungsplanaufstellungsverfahren Amberg 67 "An den Brandäckern"	Vorlage 005/0125/2018 Anlage 7, Seite 5
Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung
sche Telekom Technik GmbH - Stellungnahme vom 16.05.2018	
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	
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 Klaus Leissle WICH(TIG: Bitte senden Sie uns schnellstmöglich Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern im geplanten Neubaugebiet zu. Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann. Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – auch folgende zentrale Email-Adresse des PTI12 Regensburg verwendet werden: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de. Vielen Dank!	
Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.	

Vorlage 005/0125/2018 Anlage 7. Seite 6 Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 67 "An den Brandäckern" Anreaungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Freiwillige Feuerwehr Amberg - Stellungnahme vom 23.05.2018 Straßenbreite: Die Breite der Straßen und die Kurvenradien wurden in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt und dem zuständigen Verkehrsplaner erarbeitet. Die Straßenbreite beträgt mit vereinzelten Ausnahmen 5,25 Meter. Die Breite der Verbindungsstraße zwi-☐ Stellungnahme schen der Ahnherrnstraße und der Landrichterstraße beträgt 5.50 Meter, da hier die Es ist darauf zu achten, dass die Straßen in ausreichender Breite Durchfahrt eines Linienbusses geplant ist. ausgeführt werden. Die öffentlichen Straßen dienen als Der Wendehammer bei den Geschosswohnungsbauten ist als Wendekreis für ein 3-Feuerwehrzufahrt und Feuerwehrbewegungsfläche. Die achsiges Müllfahrzeug nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen geplant, Wendemöglichkeiten müssen für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sein da hier durch die Geschosswohnungsbauten mit mehr Verkehr gerechnet wird. Der (Kurvenradius). Es erscheint Sinnvoll, die Straße als Spielstraßen Wendehammer weiter östlich ist als Wendehammer für Pkws nach der RASt geplant. auszuweisen. Am südlichen Ende schließen zwei weitere Wendehämmer das Baugebiet ab: ein Bei der Planung der Wasserversorgung sind die Hydrantenabstände Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug nach der RASt und ein Wendehammer für Pkws nach RASt. Bei letztgenanntem reicht ein kleinerer Wendehammer nach DVGW W 405 auszurichten. Überflurhydranten sind in aus, da hier das Müllfahrzeug nicht in die Stichstraßen fahren muss, sondern eine ausreichender Anzahl vorzusehen. Mülltonnensammelstelle geplant ist. Spielstraße: Drei Wendehämmer werden als "Verkehrsberuhigte Bereiche" beschildert, da diese Bereiche ausschließlich eine Aufenthalts- und Erschließungsfunktion haben und bei diesen kein Durchgangsverkehr vorhanden sein wird. Zusätzlich zu den drei Wendehämmern wird der Platz als "Verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesen. Der Platz soll Kindern eine Fläche zum Spielen und auch Erwachsenen eine Aufenthaltsmöglichkeit bieten. Eine Ausweisung aller neuen Verkehrsfläche als Verkehrsberuhigte Bereiche ist nicht möglich, da bei gewissen Straßenabschnitten auch mit einem geringen Durchgangsverkehr gerechnet werden muss. Hvdranten: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Erschließung werden die Hydrantenabstände von den Stadtwerken festgelegt. Amberg, 23.05.2018 Strobl, Stadtbrandrat Unterschrift/Dienstbezeichnung Ort, Datum

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 67 "An den Brandäcker	n"	Vorlage 005/0125/2018 Anlage 7, Seite 7
Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsv	orschläge der Stadtverwaltung
Polizeiinspektion Amberg - Stellungnahme vom 23.05.2018 Stellungnahme 1 In the vorliegenden Planung kenn fan Leine Ausse fan zur Verkehrs rezelang und - planung end nommen werden. Seifens de Pohter wind dahe en gezet, die neuen Verkehrs Vallen in ein angruntende 30-km/h-70n/ uintegriesen und de Verkehrs regelling Somit bij zubihalle. In konstan hem Vergaben zum Pauh raum fistgeskillt wirden. Hier sellte de Skliplahs allussel von mint. 27anh - Stän ein am gewen det loode. Polizeiinspektion Amberg Kunnestuser sit 11. 92224 Amberg Polizeihauptkommissar Unterschrift, Dienstbezeichnung	Norden) werden als "Verkehrsbe ausschließlich eine Aufenthaltskein Durchgangsverkehr vorhand mern wird der Platz als "Verkeh Kindern eine Fläche zum Spieler keit bieten. Für alle weiteren Straßen ist eine Die Vorfahrtsregelungen sind mit	Wendekreis bei den Geschosswohnungsbauten im eruhigte Bereiche" beschildert, da diese Bereiche und Erschließungsfunktion haben und bei diesen den sein wird. Zusätzlich zu den drei Wendehämrsberuhigter Bereich" ausgewiesen. Der Platz solln und auch Erwachsenen eine Aufenthaltsmöglichtempo-30-Zone geplant. dem Straßenverkehrsamt abzustimmen. arkplätze markiert. Öffentliche Parkplätze befinden lang den Erschließungsstraßen. Insgesamt sind 33

auungsplanaufstellungsverfahren Amberg 67 "An den Brandäcke	'n'' Vorlage 005/0125/2018 Anlage 7, Seite 8
Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung
Stadt Amberg; Bebauungsplansufstellungsverfahren AM 67 "An den Brandäckern" mit zeitgleicher 134. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes; Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hier: landesplanerische Stellungnahme Sehr geehrte Damen und Herren, mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für ein ca. 6,5 ha großes allgemeines Wohngebiet (WA) im Norden der Stadt Amberg mit knapp 80 Wohneinheiten geschaffen werden. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Eine Neuausweisung erfolgt lediglich im südlichen und östlichen Teilbereich in einer Größenordnung von 1,2 ha. Aus landesplanerischer Sicht sind für die Planung insbesondere die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern 2013 zur Siedlungsentwicklung relevant. Demnach ist der demografische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge u. Siedlungsentwicklung, zu beachten (LEP 1.2.1 Z) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung (LEP 1.3.1 G) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besondere Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1 G),	Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm werden in der Baul planung berücksichtigt. Aussagen zu Brachflächen und Baulandreserven werden in der Begründung get fen.

pauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 67 "An den Brandäckern"	Vorlage 005/0125/2018 Anlage 7, Seite 9
Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung
gierung der Oberpfalz - Stellungnahme vom 24.05.2018	
 sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 G), 	
 sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung mög- lichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwick- lung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z) 	
 soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. (LEP 3.3 G) 	
- sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [] (LEP 3.3 Z).	
Die vorgelegte Planung trägt den o.g. Vorgaben im Wesentlichen Rechnung. Im Hinblick auf das LEP-Ziel 3.2 sind jedoch in der Begründung zum Flächennutzungsplan Aussagen zu den bestehenden Flächenpotenzialen in den Siedlungsgebieten (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) und zum prognostizierten Bedarf aufzunehmen.	
Ein geeignetes Instrument zur systematischen Erfassung und zum Nachweis vorhandener und verfügbarer Flächenpotenziale und zum Abgleich mit den ermittelten Bedarfen ist z.B. ein kommunales Flächenmanagement, bei dem die Entwicklungspotenziale vollständig erfasst, kontinuierlich aktualisiert und laufend in notwendige Planungsverfahren eingespeist werden.	
Mit freundlichen Grüßen	
Michael Kreißl	

ebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 67 "An den Brandäcker	'n"	Vorlage 005/0125/2018 Anlage 7, Seite 10
Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung	
Anlage "Träger öffentlicher Belange" AM 67 "An den Brandäckern" hier des Solarenergie-Fördervereins zum Schreiben vom 18.4.2018 Stellungnahme und Empfehlungen: In dem neuen Baugebiet soll als bauliche Maßnahme für Erwerber von Baugrundstücken verpflichtend festgelegt werden: 1. Installation einer Photovoltaikanlage mit einer festzulegenden Mindestgröße 2. Eine Heizungsart, die ohne fossile Energieträger betrieben wird Begründungen / Informationen: 1. Entspricht dem Klimaschutzkonzept der Stadt Amberg 2. Derartige Vorschriften sind rechtlich möglich / Rechtsgrundlagen "Für Anlagen der Fotovoltaik und der Solarthermie zeigt die rechtliche Analyse keine grundlegenden Probleme auf. Wünschenswert wäre ein breiter Gebrauch der neuen Möglichkeiten zur Festsetzung von Verpflichtungen für bauliche Maßnahmen …" Quelles UBER DIE ZULASSUNG VON ANLAGEN ZUR NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN S.8 https://www.clearingstelle-eeg-kwkg.derfiles/private/active/0/Klinski Genehmigungsrechtliche Anforderungen 2005.pdf	griert oder mit einem Winkel von stand von mindestens 1,50 m zur Es soll die Möglichkeit für Anlag- den, ohne jedoch das Ortsbild zu die Abstände zur Dachkante solle Auf eine Verpflichtung zur Installa	en zur Nutzung von Sonnenenergie gegeben we u beeinträchtigen. Die niedrige Aufständerung ur n die Sichtbarkeit minimieren. ation einer Photovoltaikanlage wird im vorliegende auherren soll der Freiraum gelassen werden, selb

Vorlage 005/0125/2018 Anlage 7, Seite 11



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

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

Solar Energie Förderverein - Stellungnahme vom 22.05.2018

Land Bayern:

Es gibt rechtlich Möglichkeiten für eine Kommune, in einem Baugebiet zu erreichen, dass alle Bauwilligen

.....

- konkret erneuerbare Energien einzusetzen haben!

Es gibt seitens des Bayerischen Staatsministeriums des Innern eine "Bauplanungsrechtliche Beurteilung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien"

Auszüge:

Auf S. 17 findet sich unter Punkt 3.5

1. Satz: "Dort kann die Gemeinde aber nun nicht mehr nur wie bisher bestimmte bauliche Maßnahmen vorschreiben, sondern sie kann konkret vorschreiben,

welche erneuerbare Energie in dem neu zu errichtenden Gebäude unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit genutzt werden muss!"

Möglichkeiten dazu im Überblick:

a) Bebauungsplan:

Der erste Satz bedeutet tatsächlich, dass im Bebauungsplan bei Neubauten z.B. vorgeschrieben werden kann, dass jedes Haus eine PV-Anlage installieren muss oder eine Heizung mit erneuerbaren Energien und vieles mehr. Dabei sind jedoch nur technische Maßnahmen gemeint, die jeweils das einzelne Gebäude betreffen, also keine zentrale Anlage darstellen.

b) Verträge:

In städtebaulichen Verträgen mit den

Grundstücksinteressenten kann eine **Anschlusspflicht** 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.

C) Satzung:

Eine Rechtsgrundlage für eine Anschlusspflicht könnte auch über eine gemeindliche **Satzung** zur Regelung des Anschluss- und Benutzungszwangs geschaffen werden.

Ergänzend dazu aus einem Schreiben der obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern:

Sehr geehrter Herr Frey,

Im Hinblick auf die Möglichkeiten der Gemeinde, eine bestimmte Art der Nutzung von Strom bzw. Wärme vorzuschreiben, ist folgendermaßen zu differenzieren:

1.) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b Baugesetzbuch (BauGB) können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Damit kann die Gemeinde für Neubauten vorschreiben, welche erneuerbare Energie genutzt werden muss (z.B. Photovoltaikanlage). Hingegen begründet diese Festsetzung keinen Anschluss- und Benutzungszwang im Hinblick auf eine zentrale Anlage (vgl. hierzu 3.). Zudem umfasst diese Möglichkeit ausschließlich Strom.

Vorlage 005/0125/2018 Anlage 7, Seite 12



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

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

Solar Energie Förderverein - Stellungnahme vom 22.05.2018

Wärme oder Kälte aus erneuerbare Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, nicht hingegen ein mit Erdgas betriebenes BHKW ohne Kraft-Wärme-Kopplung. 2.) Gemäß § 11 BauGB kann die Gemeinde städtebauliche Verträge schließen. Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags kann gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 BauGB insbesondere die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken sein. Auch diese Möglichkeit umfasst ausschließlich Strom. Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, nicht hingegen ein mit Erdgasbetriebenes BHKW ohne Kraft-Wärme-Kopplung. Allerdings ist die in § 11 Abs. 1 Satz 2 BauGB enthaltene Aufzählung möglicher Gegenstände städtebaulicher Verträge nicht abschließend, vielmehr kann die Gemeinde städtebauliche Verträge auch mit anderen Gegenständen und Inhalten schließen. Ob dies im konkreten Fall möglich ist, ist allerdings der Prüfung des konkreten Einzelfalls vorbehalten.

- 3.) Gemäß Art. 24 Abs. 1 Nr. 3 Gemeindeordnung (GO) kann die Gemeinde eine Satzung erlassen, nach der für Grundstücke, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, und in Sanierungsgebieten der Anschluss an Einrichtungen zur Versorgung mit Fernwärme und deren Benutzung zur Pflicht gemacht wird, sofem der Anschluss aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig ist (sog. Anschluss- und Benutzungszwang). Ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist im konkreten Einzelfall zu prüfen. Eine derartige Regelung zum Anschluss- und Benutzungszwang soll gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden.
 - 3. Es besteht auf Grund der derzeitigen Zinssituation die Möglichkeit, eine PV-Anlage ohne Eigenkapital zu finanzieren: Die Ausgaben für Zins und Tilgung des Kredits über 10 Jahre können durch die Einnahmen beim Eigenverbrauch des Sonnenstroms und die Vergütung des eingespeisten Stroms weitgehend aufgehoben werden. Es besteht also keine unzumutbare finanzielle Zusatzbelastung! Im Gegenteil: Nach etwa 10 Jahren liefert die Anlage über viele weitere Jahre positive Einkünfte! Kein Grundbucheintrag beim Kredit erforderlich!
 - 4. Die Ausrichtungen der Häuser laut Bebauungsplan passen und ermöglichen die Installation von PV-Anlagen auch auf Ost- und Westdächern, was eine deutliche Erhöhung der Eigenverbrauchsquote des Solarstroms darstellt und damit finanziell vorteilhaft ist.

- Trotz dieser Vorschriften dürften sich genügend Bauwillige finden, die bei der derzeitigen Interessenslage diese Vorgaben akzeptieren.
- 6. Es 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 (durchschnittlich jährliche Einsparung von 3 t CO2) ist ein notwendiger Beitrag für die klimapolitisch notwendige Energiewende! Bundeskanzlerin Frau Merkel: Der Klimawandel ist die "Schicksalsfrage der Menschheit!"
- Die Siedlung könnte die Zusatzbezeichnung "Sonnensiedlung" bekommen und damit den besonderen Charakter unterstreichen.

22.5, 18

four trey

ebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 67 "An den Brandäcke		Vorlage 005/0125/2018 Anlage 7, Seite 13
Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung	
Tadt Amberg, Grünplanung und Landespflege - Stellungnahme vom 23.04.2018 Stellungnahme Mit Der Planuar werden in Gerüngen wurdung Hecken wis Banne entfernt. Dies iet in Ber Bilanzierung zu Berücksichtigen. An Der Südlichen Grenze könnte ein Gestuffer Waldpand mit Job Bannahmeil entstehen. Die Notwensigkeit eines Dritten Spielphares im Oristel Amnersicht Solice in Verland der Weiteren Planuar untersucht werden (Tinnohnerdahl) Anteil der Kinder). Stadt Amberg und Besichen und Stadt amberg Unterschrift, Dienstbezeichnung	Der Hinweis zur Gestaltung der stallel ist hier der Belang der Stad Leitungen verlegen. In der Nähe der Landrichterstraße geplant. In der näheren Umgebun In 600 m Entfernung vom Zentrur Obere Angerstraße", welcher ein reichbarkeit für Kinder ist ungün muss. Eine Querungshilfe (LSA) is In 440 m Entfernung vom Zentrur Bad Bergzabener Straße", welch nächsten Jahren zurückgebaut welln einem Radius von 500 m um Alter von 0 bis 12 Jahren (das ne Kinder zuhause. Aufgrund der un	m des Plangebietes befindet sich der Spielplatz " ner eine niedrige Ausstattung aufweist und in derden soll. das Plangebiet herum wohnen ca. 345 Kinder eue Plangebiet mit eingerechnet). Pro ha sind 4, günstigen Lage des Spielplatzes "05 Obere Angeostizierten Kinderanzahl in der Umgebung ist einer werden wird ein der Engeleung ist ein der Engeleun ein der Engeleung ist ein der Engeleung ist ein der Engeleung ist ein der Engeleung ist ein der Engeleung in der Engeleun

Vorlage 005/0125/2018 Anlage 7, Seite 14



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

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Referat 3; Amt 3.27, 3.28 und 3.29 - Stellungnahme vom 22.05.2018

Abfuhr der Mülltonnen und Gelben Säcke

In neuen Wohngebieten fahren die Müllfahrzeuge der Entsorgungsunternehmen <u>nicht</u> rückwärts, deswegen sind bei nicht durchgängigen Erschließungen ausreichend große Wendemöglichkeiten (höchstens 2maliges zurückstoßen) einzuplanen. Die Bepflanzung von Wendeplätzen muss dabei die Erfordernisse von LKW-Verkehr berücksichtigen, besonders hinsichtlich der Einsehbarkeit, um zum Beispiel bei eventuell erforderlichen Rückstoßmanövern wegen parkender Autos keine spielenden Kinder zu gefährden. (Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft)

Unsere Beauftragung des Entsorgungsunternehmens beinhaltet <u>kein</u> Heranholen von Tonnen von Grundstücken, die an nicht anfahrbaren Stellen liegen (auch keine kurzen Strecken). Dies wird nur in wenigen Ausnahmefällen bei Altbeständen teilweise praktiziert.

Grundstücke, die nicht von der Müllabfuhr angefahren werden I önnen, müssen ihre Tonnen und Gelben Säcke zu Sammelplätzen (nicht auf öffentlichen Verkehrsflächen – Sicherheit im Straßenverkehr) an die nächste anfahrbare Stelle bringen. Die zumutbare Entfernung von Grundstück zu Tonnenstellplatz ist je nach Gegebenheiten (Steigungen, Untergrund etc.) unterschiedlich zu bewerten. Bei ebenen, glatten Transportflächen liegt die Grenze bei 50 m. Interessenten sind vor dem Grundstückskauf auf diesen Umstand aufmerksam zu machen.

Im Vorentwurf Amberg 67 "An den Brandäckern" gibt es mehrere hinsichtlich der Anfahrbarkeit für Müllfahrzeuge neuralgische Punkte, die auf der Anlage gekennzeichnet sind:

- 1: Der Wendeplatz ist für Müllfahrzeuge geeignet. Die zwei nördlichsten Grundstücksbesitzer links und rechts von dem nördlichen Stich (Sackgasse im Vorentwurf) müssen ihre Tonnen an den Wendehammer bringen
- 2: Der Wendeplatz ist <u>nicht</u> für Müllfahrzeuge geeignet, Anlieger müssen ihre Abfallbehälter an die Verbindungsstraße zwischen Ahnherrnstraße und Landrichterstraße bringen (Sammelplatz)
- 3, 4, 5. Die Grundstücke in diesen Bereichen liegen laut Vorentwurf an Sackgassen ohne Wendemöglichkeiten bzw. an einem begrünten Platz oder an einem Fußweg. Dieser große Bereich wird von der Müllabfuhr <u>nicht</u> angefahren. Für eine Verbringung der Tonnen an die nächste anfahrbare Stelle erscheinen die zurückzulegenden Strecken zu weit.

Die Anfahrtsmöglichkeit der Müllabfuhr wurde in einem Telefongespräch am 14.06.2018 mit Amt 3.27 erörtert.

Zu Punkt 1: Der Hinweis wird entsprechend berücksichtigt. Die Planung wird insofern angepasst, dass eine Mülltonnensammelstelle im nördlichen Bereich des Wendeplatzes für die zwei nördlichen Grundstücksbesitzer hinzugefügt wird.

Zu Punkt 2: Hier sieht die Planung bereits eine Mülltonnensammelstelle vor.

Zu Punkt 3, 4 und 5: Die Grundstücke liegen nicht an einer Sackgasse. Der Platz ist für den Kfz-Verkehr und somit auch für die Müllabfuhr befahrbar. Für die nordöstlichen Grundstücke des Platzes sieht die Planung bereits eine Mülltonnensammelstelle vor.

Zu Punkt 6: Hier sieht die Planung bereits eine Mülltonnensammelstelle vor.

Zu Punkt 7: Der Hinweis wird entsprechend berücksichtigt. Die Planung wird insofern angepasst, dass eine Mülltonnensammelstelle im betroffenen Bereich hinzugefügt wird.

Zu Containerstandplatz: Im Bereich der Friedensstraße besteht die Möglichkeit, innerhalb des Geltungsbereiches einen Standort für einen Grüncontainer festzusetzten. Dies wurde mit dem Amt für Ordnung und Umwelt und der zuständigen Entsorgungsfirma abgesprochen. Aufgrund der Stellungnahme wurde die Planung diesbezüglich geändert.



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

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

Referat 3; Amt 3.27, 3.28 und 3.29 - Stellungnahme vom 22.05.2018

Aus diesem Grund müsste auf dem Platz ein für die Müllabfuhr befahrbarer Weg zwischen 3 und 5 eingeplant werden. Bei Durchfahrbarkeit des Platzes müssten trotzdem die zwei nordwestlichen Anlieger und vor allem die Anlieger des Fußwegs (Gebiet 4) ihre Tonnen/Gelben Säcke zu einem Sammelplatz an der Durchfahrtsroute bringen, da das Entsorgungsunternehmen die Tonnen und Säcke nicht von Grundstücksgrenzen heranholt, die entfernt von der Durchfahrtsroute liegen.

6: Der Wendeplatz ist nicht für Müllfahrzeuge geeignet, Anlieger müssen ihre Abfallbehälter an die Kreuzung bringen (Sammelplatz).

7: Die Erschließung dieses Grundstücks ist unklar, da nur ein Fußweg in südlicher Richtung zu einem unbenannten Weg führt, der ausgehend von der Hauerstraße in den Holzweg und dann in die Ruckstraße übergeht. Ob dieser Weg für die Müllabfuhr durchgängig von der Hauerstraße bis Ruckstraße befahrbar ist, ist aus den Unterlagen und Im GIS nicht ersichtlich. Sinnvoller erscheint die Anbindung des Grundstücks an den südlichsten Wendeplatz, wo die Tonnen bereitgestellt werden könnten.

Containerstandplatz

Die nächsten Containerstandorte mit Vollausstattung (Glas-, Dosen-, Altkleider- und Grüncontainer) liegen am Oberammersrichter Weg und an der Hammermeisterstraße (2 Stück). Dort zeigten die Grüncontainer im Jahr 2017 eine überdurchschnittliche Auslastung von 86 % (stadtweiter Durchschnitt 74%). Wenn die Bebauung verdichtet wird, ist in diesem Bereich mit vermehrtem Anfall von Gartenabfällen zu rechnen, der die Kapazitäten der beiden Containerstandorte voraussichtlich über ihre Grenzen belasten wird. Aus diesem Grund wird angeregt, in dem neu zu planenden Gebiet einen Standplatz für einen Grüncontainer aufzunehmen. Der Flächenbedarf beträgt ungefähr 15 qm. Einzuplanen wären auch Stellplätze für die Anlieferautos.

Ein Grüncontainer-Stellplatz sollte mit einer Seite unmittelbar an eine Erschließungsstraße angrenzen, die mit den Transportfahrzeugen der Entsorgungsfirma befahrbar ist. Der derzeit größte Lastzug der Entsorgungsunternehmen Bergler hat beladen ein Gesamtgewicht von 40 Tonnen, ist 18 m lang und benötigt einen Wendekurvenradius bzw. eine Schleppkurve von 12 Meter.

Der Auslegerkran zur Aufnahme des Containerinhalts befindet sich beim Grünguttransporter hinter der Fahrerkabine. Dabei kann der Auslegerkran einen Radius von jeweils maximal 90 Grad auf beiden Fahrzeugseiten abdecken. Das bedeutet, dass ein Containerstandort direkt im Anschluss an eine Bebauung und einer abknickenden Erschließungsstraße nicht bedient werden kann. Es müssen noch rund 3 bis 4 Meter in gerader Verlängerung zum Containerstandort befahrbar sein. Die belastbare Reichweite des Grünguttransporterkrans mit Greifer beträgt 3-4 Meter. Die Erschließungsstraße sollte mindestens 4,0 Meter breit sein, damit die Fahrzeugstützen auf befestigter Straße stehen.



Vorlage 005/0125/2018 Anlage 7, Seite 16



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

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Referat 3; Amt 3.27, 3.28 und 3.29 - Stellungnahme vom 22.05.2018

Bei der Neugestaltung der dargestellten Flächen im Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 67 "An den Brandäckern" sind im Hinblick auf eine nachhaltige Wasserwirtschaft die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB), Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB) und die Grundsätze der Abwasserbeseitigung gemäß §55 Abs. 2 WHG vom 31.07.2009 zu beachten.

Zu den wesentlichen Anforderungen gehören dabei Reduzierung der Regenwasserableitung, Niederschlagswasserrückhalt mit einer möglichst hohen Verdunstungsrate in Verdunstungsmulden und Dachbegrünungen, Förderung der Niederschlagswasserversickerung sowie die Geringhaltung von Bodenversiegelung.

Nach §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Folgende Auflagen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht in den aufgestellten Bebauungsplan 67 "An den Brandäckern" aufzunehmen.

Gemeinschaftsflächen:

 In den Gemeinschaftsflächen (öffentliche Plätze in der Mitte des Bebauungsplans) werden als Gestaltungselemente Flächen zur Rückhaltung, Versickerungs- und Verdunstungsmöglichkeit von Niederschlagswasser (Verdunstungsmulden und offene Niederschlagswasserabflussrinnen) festdesetzt.

Dachausbildung im Allgemeinen Wohngebiet:

- Bei Garagen und Carports Flachdächer, Garagen sowie Stellplatzüberdachungen sind mit flachem oder flach geneigtem (bis max. 7 °) Dach zulässig, wenn sie mit extensiver Bepflanzung ausgeführt werden.
- Unbeschichtete Metalleindeckungen insbesondere aus kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen sind nicht zulässig. Eine Kombination von Blechdach und Dachbegrünung reduziert hierbei den Schadstoffabtrag, sowie Dachaufheizungen.

Grünordnung und Wasserwirtschaft:

- Fassaden- und Dachbegrünung Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen sowie Dachbegrünungen sind im Sinne einer Durchgrünung und ökologischen Aufwertung des Baugebietes durchzuführen, dies gilt insbesondere für fensterlose Mauerflächen; Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis 7° Neigung sind zu begrünen.
- Flächenversiegelung Zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung sind Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren, Garagenzufahrten, Stellplätze, Hauszugänge und Höfe in wasserdurchlässiger Art zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, Natur- und Betonsteinpflaster mit mindestens 2 cm Rasenfugen, sog. "Öko-Pflaster" mit sehr geringen Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen). Auf Asphaltierung sollte weitgehend verzichtet werden.
- Regenwassernutzung und -versickerung Nicht verunreinigtes Regenwasser, insbesondere von Dachflächen, ist in geeigneten Regenwassernutzungsanlagen (RNA; Regenwasserzisternen mit Überlaufversickerung), kleinen Teichen oder Sickermulden zur Entlastung des Kanalnetzes und der Trinkwasservorräte aufzufangen. Es kann als Gieß-

Zu Punkt 1:

In der Begründung wird mit aufgenommen, dass auf dem Platz im Bereich der Bäume eine Versickerungsmöglichkeit hergestellt wird. Die Planung wird dementsprechend geändert.

Zu Punkt 2:

Für Garagen wird als Dachform Flachdach festgesetzt.

Zulässig für Hauptgebäude und Anbauten:

- Dacheindeckung in Rot- oder Grautönen
- extensiv oder intensiv begrünte Dächer, Grasdächer
- Polyethylen als Kunststoff
- Glas
- Garagendächer sind zu begrünen. Die Dachbegrünung ist zumindest extensiv nach den aktuellen Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung e.V. mindestens in der Qualität Sedum-Gras-Kraut auszuführen.

Zu Punkt 3:

Extensiv oder intensiv begrünte Dächer sowie Grasdächer sind erlaubt.

Die Oberflächengestaltung der öffentlichen Straßen und Fußwege wird vom Tiefbauamt geplant. Straßen und Fußwege werden aus Kostengründen asphaltiert. Der Platz wird mit versickerungsfähigem Belag gepflastert.

Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und soweit möglich wasserdurchlässig herzustellen, z.B. mit Rasenfugenpflaster, versickerungsfähigen Betondrainsteinen, Rasengittersteinen, Spurenbefestigung oder Kies.

Stellplatzflächen und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Bei fugenlos verlegtem Pflaster ist ein Nachweis zur Durchlässigkeit zu erbringen.

Das Baugebiet "An den Brandäckern" wird im Mischsystem entwässert. Auf den privaten Grundstücken ist das Niederschlagswasser von bebauter Fläche durch Versickerungsanlagen in einer Größenordnung von 1 m³ je 50 m² versiegelter Fläche zu versickern.

Vorlage 005/0125/2018 Anlage 7, Seite 17



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

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Referat 3; Amt 3.27, 3.28 und 3.29 - Stellungnahme vom 22.05.2018

oder Brauchwasser verwendet werden. Empfohlen wird die Niederschlagswassersammlung zur Gartenbewässerung, Nutzung zur Toilettenspülung, Gartenteich etc.

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

Bei geeigneten Bodenverhältnissen sollte Niederschlagswasser i.V.m. RNA auf dem eigenen Grundstück möglichst breitflächig unter Nutzung der belebten Bodenzone versickert oder gedrosselt abgeleitet werden. Um die Sickerfähigkeit des Untergrunds zu prüfen, sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen. Hierbei ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - einschließlich der dazu ergangenen technischen Regeln - TRENGW - zu beachten. Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung des Niederschlagswassers nicht beeinträchtigt werden.

Hinweise zum Umwelt- und Ressourcenschutz:

Es wird sich ausdrücklich für den Einsatz moderner, alternativer Heiztechniken (Solarthermie) und Energiegewinnung (Photovoltaik i.V.m. Dachbegrünung zur Dachkühlung) ausgesprochen.

Zudem sei auf die Möglichkeit der Verwendung von Regenwasser im Haushalt, vor allem für Toilettenspülung und Waschmaschine, hingewiesen. Durch den geringen Kalkgehalt des Regenwassers kann bei der Dosierung von Waschmitteln so auf bis zu 50 % der üblichen Menge verzichtet werden.

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Insbesondere Fassaden- und Dachbegrünung können deshalb zusätzliche Flächen zur Verdunstung und zum Niederschlagswasserrückhalt schaffen.

Anfallende Niederschläge sollten weit möglichst gesammelt und genutzt oder über die bewachsene Bodenschicht versickert werden. Bei Vermeidung der Inanspruchnahme öffentlicher Entwässerungsanlagen kann, entsprechende Nachweise vorausgesetzt, eine Reduzierung der Abwassergebühr erreicht werden. (Informationen zur gesplitteten Abwassergebühr http://amberg.de/rathaus/abwassergebuehr/).

Die Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser begründen sich aus den Bodenverhältnissen und aus der Topographie im Plangebiet. Sie dienen dem Offenhalten von Boden und dessen Funktionen, der Filterung von Schadstoffen, dem Schutz vor Verunreinigungen des Regenwassers und dem Hochwasserschutz. Für PKW-Stellplätze und untergeordnete Verkehrsflächen wird festgesetzt, dass diese mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen sind. Dabei sind Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes zu berücksichtigen. Um für Personengruppen mit eingeschränkter Mobilität die Barrierefreiheit zu gewährleisten, sind für behindertengerechte Stellplätze Ausnahmen möglich. Aus Gründen des Bodenschutzes wird klarstellend festgesetzt, dass die Flächenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen ist.

Der Hinweis zur Trinkwasserschutzverordnung wird mit aufgenommen.

Photovoltaik— und Solaranlagen sind zulässig. Sie müssen in die Dachfläche integriert oder mit einem Winkel von maximal 15 Grad aufgeständert und in einem Abstand von mindestens 1,50 m zur Dachkante angebracht werden.

Es soll die Möglichkeit für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie gegeben werden, ohne jedoch das Ortsbild zu beeinträchtigen. Die niedrige Aufständerung und die Abstände zur Dachkante sollen die Sichtbarkeit minimieren.

ebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 67 "An den Brandäckei	'n" Vorlage 005/0125/2018 Anlage 7, Seite 18
Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung
eferat 3; Amt 3.27, 3.28 und 3.29 - Stellungnahme vom 22.05.2018	Der Hinweis zur Eingriffsbilanzierung wird angewendet. Die Bilanzierung wird mit de Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt
Es hat eine Eingriffsbilanzierung nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zu erfolgen. Die Bilanzierung und die Ausgleichsflächen sind mit der UNB abzustimmen.	Der Hinweis zur Einhaltung der Grundflächenzahl (GRZ) ist berechtigt und wird in de Begründung mit aufgenommen. Noch wichtiger ist es allerdings, das dieser Hinwei auch den Bauherren von der Bauordnung beim Baugenehmigungsverfahren mitget teilt wird und die Einhaltung der festgesetzten GRZ kontrolliert wird.
Nachdem in vielen neueren Baugebieten die im Bebauungsplan vorgeschriebene GRZ nicht mehr eingehalten wird soll folgender Hinweis als Erläuterung für die Bauinteressenten aufgenommen werden:	
Die Grundflächenzahl erlaubt das Maß der Versiegelung auf einem Baugrundstück. Eine Überschreitung ist nicht zulässig und es ist zwingend darauf zu achten, dass diese nicht durch befestigte Wege, Nebengebäude wie Gartenhäuschen oder sogenannten "Schottergärten" überschritten wird.	

Vorlage 005/0125/2018 Anlage 7. Seite 19 Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 67 "An den Brandäckern" Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Referat 3; Amt 3.4 - Stellungnahme vom 01.06.2018 Die Breite der Straßen und die Kurvenradien wurden in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt und dem zuständigen Verkehrsplaner erarbeitet. Die Straßenbreite beträgt mit vereinzelten Ausnahmen 5.25 Meter. Die Breite der Verbindungsstraße zwi-Sahaffung vor austeicher den Tarke lätzer und entsprecherde Wende hämmer für Rethungs- und Einsatz fuhrze ugen und Müllas fuhr. It VO Hanformen Gestaltung von Verkehmser ruhsenden Bereichen. schen der Ahnherrnstraße und der Landrichterstraße beträgt 5,50 Meter, da hier die Durchfahrt eines Linienbusses geplant ist. Der Wendehammer bei den Geschosswohnungsbauten ist als Wendekreis für ein 3achsiges Müllfahrzeug nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) geplant, da hier durch die Geschosswohnungsbauten mit mehr Verkehr gerechnet wird. Der Wendehammer weiter östlich ist als Wendehammer für Pkws nach der RASt geplant. Am südlichen Ende schließen zwei weitere Wendehämmer das Baugebiet ab: ein Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug nach der RASt und ein Wendehammer für Pkws nach der RASt. Bei letztgenanntem reicht ein kleinerer Wendehammer aus, da hier das Müllfahrzeug nicht in die Stichstraßen fahren muss, sondern eine Mülltonnensammelstelle geplant ist. Alle Wendehämmer (außer den Wendekreis bei den Geschosswohnungsbauten im Norden) werden als "Verkehrsberuhigte Bereiche" beschildert, da diese Bereiche ausschließlich eine Aufenthalts- und Erschließungsfunktion haben und bei diesen kein Durchgangsverkehr vorhanden sein wird. Zusätzlich zu den drei Wendehämmern wird der Platz als "Verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesen. Der Platz soll Kindern eine Fläche zum Spielen und auch Erwachsenen eine Aufenthaltsmöglich-0rt, Datum keit bieten. Für alle weiteren Straßen ist eine Tempo-30-Zone geplant. Die Vorfahrtsregelungen sind mit dem Straßenverkehrsamt abzustimmen. In der Planung sind öffentliche Parkplätze markiert. Öffentliche Parkplätze befinden sich im gesamten Plangebiet entlang den Erschließungsstraßen. Insgesamt sind 33 öffentliche Parkplätze geplant.

Vorlage 005/0125/2018 Anlage 7, Seite 20



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

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Referat 5; Amt 5.4 - Stellungnahme vom 15.05.2018

 Der Bebauungsplanentwurf sieht im Bereich des Friedhofs einen Rückbau der Straße entlang des Ammersrichter Friedhofes vor. Wir bitten um Prüfung und Darlegung, wie die Wald- und Forstgrundstücke künftig mit forstwirtschaftlichen Geräten angefahren werden können.



2. Sicht- und Abbiegeverhältnisse an der Landrichterstraße:



Um an der Einmündung in die Landrichterstraße angemessene Sicht- und Abbiegeverhältnisse zu erhalten, ist unseres Erachtens eine trichterförmige Aufweitung nötig. Dazu wäre ein Grunderwerb von den Eigentümern des Anwesens Landrichterstraße 12 erforderlich. Sofern sich dieser nicht realisieren lässt, empfehlen wir eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes, so dass die Erschließungsstraße weiter südlich einmündet.

Zu Punkt 1:

Es ist nicht geplant, den landwirtschaftlichen Weg entlang des Friedhofes zurückzubauen. Hier ist keine Änderung beabsichtigt, der Weg bleibt in seiner jetzigen Form erhalten. Der Weg erscheint in der Planzeichnung kleiner, da ein Teil des Weges außerhalb des Geltungsbereiches auf Grundstück des Friedhofes verläuft und im Plan daher nicht farbig eingezeichnet ist.

Zu Punkt 2:

Ein Grunderwerb der Flurnummer 286/10 ist leider nicht möglich. Daher wurde die Einmündung verschoben, sodass angemessene Sicht- und Abbiegeverhältnisse erzeugt werden.

Vorlage 005/0125/2018 Anlage 7, Seite 21



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

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Referat 5; Amt 5.4 - Stellungnahme vom 15.05.2018

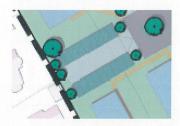
3. In dem Verbindungsweg zwischen östlichem und westlichem Erschließungsteil müssen zur Erschließung des östlichen Teils Kanäle und eine Vielzahl von Spartenleitungen verlegt werden, was insbesondere im Hinblick auf spätere Reparaturen einen Mindestkorridor von 4 Metern Breite erfordert. Es wird deshalb angeregt, den östlichen und westlichen Erschließungsteil nicht nur mit einer Geh-und Radwegeverbindung zu verknüpfen, sondern mit einer Straße.



 Hinweis: Der selbständige Geh- und Radweg zur Ahnherrnstraße dient nicht nur der Wegeführung, sondern muss als wichtige Kanaltrasse im öffentlichen Zugriff bleiben.



 Die geplante Absenkung des Garagenhofes im Nordwesten des Baugebietes um 40cm sehen wir sehr kritisch. Bei Kanalüberlastungen durch Starkregen oder Kanalverstopfungen entstünde dort ein Aufstau von ca. 40cm, der zwangsläufig Schäden an Garagen und Fahrzeugen verursachen würde.



Zu Punkt 3:

Der Hinweis wird entsprechend berücksichtigt. Die Planung wird in soweit angepasst, dass der Fußweg auf 4 Meter verbreitert wird. Den Durchgang für den Kfz-Verkehr freizugeben wird nicht befürwortet, da hier aus verkehrsplanerischer Sicht keine Durchfahrt notwendig ist und die beabsichtigte Nutzung des Platzes beeinträchtigt würde.

Zu Punkt 4:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 5:

Auf die Absenkung wird auf Grund der genannten Bedenken verzichtet. Die Planung wird angepasst.

ern"	Vorlage 005/0125/2018 Anlage 7, Seite 22
Abwägun	gsvorschläge der Stadtverwaltung
Zu Punkt 6: Bei einer privaten Zufahrtsstra ab und es wäre schlecht zu v Planung festgehalten.	ße nimmt die Attraktivität des genannte Grundstücke veräußern. Aus diesem Grund wird an der bisherige
Zu Punkt 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis	genommen.
	Zu Punkt 6: Bei einer privaten Zufahrtsstra ab und es wäre schlecht zu v Planung festgehalten.

Vorlage 005/0125/2018 Anlage 7. Seite 23 Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 67 "An den Brandäckern" Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Stadtwerke Amberg Versorgung GmbH - Stellungnahme vom 02.05.2018 Dem Stadtplanungsamt ist bekannt, dass die Lage der bestehenden Trafostation im Kataster nicht korrekt eingezeichnet ist. Bei der Planung wurde mit der korrekten La-ge der Trafostation gearbeitet. Ein Standort für eine zusätzliche Trafostation wird eingefügt. Die Absprache hierfür erfolgte bei einem Planungsgespräch mit den Stadtwerken am 22.05.2018. Die Pla-Die bestehende Trafostation an der Ahnherrnstraße steht nicht mehr so wie im Bebauungsplan eingetragen. Von dieser ist teilweise die Versorgung mit elektrischer Energie des Baunung wird diesbezüglich geändert. gebietes geplant. Für das gesamte Baugebiet ist eine zusätzliche Trafostation erforderlich. Der Standort wäre gegenüber dem geplanten Spielplatz im östlichen Abschnitt vorgesehen. Eine genaue Ab-Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen. stimmung ist hier erforderlich (siehe beiliegenden Plan). Die Stromversorgung erfolgt über Kabelverteiler. Es ist je 4 Bauplätze ein Kabelverteiler nötig. Wir bitten Sie dieses bei den Planungen der öffentlichen Flächen zu berücksichtigen. Als Anmerkung ist noch festzustellen, dass die geplante Straßenbreite nach den zu verlegenden Ver- und Entsorgungsanlagen auszulegen ist. Ein entsprechender Gehweg oder Versorgungsstreifen wäre hier von Vorteil. Dies betrifft insbesondere die neu geplante 20 kV-Kabeltrasse (siehe beiliegenden Plan). Bei den geplanten Baumstandorten ist das "Merkblatt über Baumstandorte und Versorgungsanlagen" zu beachten. Die Erschließung des Baugebietes "An den Brandäckern" mit Erdgas ist grundsätzlich möglich. Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser ist möglich. Für die Fernwärmeerschließung des Areals könnte ein Inselbetrieb aufgebaut werden. Die Ausführung ist von einem positiven Ergebnis einer Wirtschaftlichkeitsberechnung abhängig. Wir bitten um Abstimmung geplanter Maßnahmen in einem möglichst frühen Stadium der Planung mit allen fachlich beteiligten Personen. Stadtwerke Amberg Versorgungs GmbH Netze & Erzeugung Amberg, 02.05.2018/Karl Dipl.-Ing. (FH) Martin Malitzke, Techn. Leiter

Vorlage 005/0125/2018 Anlage 7, Seite 24



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

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Wasserwirtschaftsamt Weiden - Stellungnahme vom 23.05.2018

Sehr geehrte Damen und Herren.

die Stadt Amberg plant, das WA-Gebiet AM 67 "An den Brandäckern" auszuweisen und parallel dazu den Flächennutzungs- und Grünordnungsplans in zwei Teilbereichen zu ändern. Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche liegt im Ortsteil Ammersricht, südlich der Hirschauer Straße. Sie wird abgegrenzt durch bestehende Bebauung im Westen an der Ahnherrnstraße und im Osten an der Landrichterstraße. Die Planung sieht 60 Einfamilienhäuser, 11 Doppelhäuser, 5 Geschosswohnungsbauten und 1 Reihenhaus vor.

Wir nehmen hierzu nachfolgend Stellung:

Bebauungsplan

Gewässer

Über das Gebiet liegen Untersuchungen aus dem Hochwasserschutzkonzept "nörd-

licher Mariahilfberg" vom 24.11.2014 vor. Danach wird das Areal geringfügig im nördlichen und östlichen Bereich vom Überschwemmungsgebiet des Bergholzgrabens tangiert (vgl. Unterlage 4 des o. g. Konzeptes). Soweit hier faktisches Überschwemmungsgebiet berührt ist, kann einer Bebauung nicht zugestimmt werden. Ggf. kommt eine spätere Bebauung nach Abschluss der vorgesehenen Rückhaltemaßnahmen (hier: Abfanggraben und "RHB Bergholz") in Betracht.

Aus dem benannten Konzept geht hervor, dass praktisch im gesamten Gebiet mit "Wild abfließendem Wasser" zu rechnen ist. Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Abfanggraben über die gesamte Breite des Hanges in Richtung der/des Beckens) sollte die neue Siedlung vor künftigen Starkregenereignissen geschützt werden.

Gewässer:

Nach dem Hochwasserereignis im Jahr 2011, mit erheblichen Überschwemmungen im Bereich der Friedensstraße und der Landrichterstraße, wurde ein Hochwasserschutzkonzept erarbeitet. Dieses beinhaltet den Bau zweier Hochwasserrückhaltebecken und einer Vergrößerung der Kanalisation, um das anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen. Durch diese baulichen Maßnahmen wird das Wasser nicht mehr in den Bergholzgraben eingeleitet, sondern schon vorzeitig Richtung Norden abgeleitet. Aus diesem Grund wird das genannte Überschwemmungsgebiet aufgehoben. Festsetzungen im Bebaubauungsplan sind nicht erforderlich.

Im öffentlichen Grünstreifen entlang des landwirtschaftlichen Weges im Süden des Geltungsbereiches wird eine Mulde angelegt, die abfließendes Wasser vom höhergelegenen Wald auffängt.

Siedlungswasserwirtschaft:

Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert.

Bodenschutz:

Die Bodenfunktionen werden im Umweltbericht genannt.



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

Wasserwirtschaftsamt Weiden - Stellungnahme vom 23.05.2018

Die Versiegelung durch Bebauung und Erschließung führt zu einer weiteren Beaufschlagung der bestehenden, tlw. bereits überlasteten Vorflutverhältnisse im Ortskern von Ammersricht (entlang des verrohrten Bergholzgrabens). Das fachliche Einverständnis zum Bebauungsplan erfolgt daher nur wenn die zunehmenden Abflüsse durch geeignete, auf 100-jährliche Ereignisse bemessene Maßnahmen (Rückhaltung, Ableitung oder Kombinationen daraus) vermieden werden.

Siedlungswasserwirtschaft

Aussagen zur siedlungswasserwirtschaftlichen Erschließung sind in den vorgelegten Unterlagen nicht enthalten. Nach unseren Unterlagen ist das geplante Baugebiet im Wasserrechtsentwurf vom 15.03.2013 für die Mischwasserentlastungen im Einzugsgebiet der Zweckverbandskläranlage Theuern als Mischsystem enthalten. Der Anschluss des geplanten Baugebietes an die bestehende Mischwasserkanalisation ist grundsätzlich möglich. Auf den Wasserrechtsbescheid der Stadt Amberg - Amt für Ordnung und Umwelt - vom 07.03.2014, Az. 3.2-U Se-be, wird hingewiesen.

Wir gehen davon aus, dass eine ausreichende Trinkwasserversorgung, die auch den Belangen des Feuerschutzes genügt, gegeben ist.

Bodenschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, zu berücksichtigen. Zur Durchführung der in § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 2a BauGB geforderten Umweltprüfung müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürlichen Bodenfunktionen (definiert in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG) bewertet werden. Besonders relevant sind dabei die Bodenteilfunktionen:

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

- Standortpotential f
 ür die nat
 ürliche Vegetation,
- 2. Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen,
- 3. Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z. B. Nitrat),
- 4. Rückhaltevermögen für Schwermetalle,
- 5. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzter Böden,
- 6. Böden mit einer bedeutenden Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Zur Bestandsaufnahme und Bodenfunktionsbewertung empfehlen wir den Leitfaden des bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) "Schutzgut Boden in der Planung", erhältlich unter http://www.lfu.bayern.de/boden/boden_planung/index.htm, sowie als Hilfestellung die Informationen aus dem Bodeninformationssystem Bayern http://www.BIS.bayern.de und insbesondere die Übersichtsbodenkarte ÜBK 1: 25 000 LfU, die bei der Datenstelle des Bayerischen Landesamtes bezogen werden kann (datenstelle@lfu.bayern.de). Ggf. können zur Bewertung der Bodenfunktionen die Bodenfunktionskarten des LfU herangezogen werden, welche kostenfrei im Umwelt-Atlas Bayern oder über die Datenstelle des LfU erhältlich sind.

Auf der Bodenfunktionsbewertung basiert die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung und die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Ebenfalls sollen Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen aufgezeigt werden.

Bereits bei der Planung des Vorhabens sollten geeignete Verwertungsmöglichkeiten von Überschussmassen im Rahmen eines Bodenmanagements aufgezeigt bzw. geklärt werden. Insbesondere Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten. Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder eingesetzt werden. Ggf. kann eine öffentliche Bereitstellungsfläche für überschüssigen Bodenaushub geschaffen werden, um diesen im Plangebiet bei Bedarf zu verwerten.

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Vorlage 005/0125/2018 Anlage 7, Seite 27



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

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach - Stellungnahme vom 26.04.2018

Sehr geehrte Damen und Herren.

vielen Dank für die frühzeitige Beteiligung des ZNAS an der Vorplanung des Baugebietes An den Brandäckern in Ammersricht.

Das Baugebiet würde mit der Citybuslinie 2 entlang der Ahnherrnstraße (dort Haltestelle in Höhe des Kindergartens) erschlossen.

Allerdings ist diese Haltestelle nicht mehr zeitgemäß (kaum Aufstellfläche, nicht barrierefrei, kein Witterungsschutz)), zudem geht der Anwohner seit Jahren gegen die Haltestelle vor und wünscht sich eine Verlegung.

Die Bauleitplanung böte die Möglichkeit, hier zu reagieren.

Im Vorentwurf ist zwischen der Ahnherrnstraße und der Landrichterstraße eine Verbindungsstraße dargestellt.

Hier könnte eine beidseitig barrierefreie Haltestelle (mit Wartehäuschen in Richtung Innenstadt) errichtet werden und die Haltestelle vom Kindergarten hierher verlegt werden.

Die sichere Querung der Ahnherrnstraße müsste sichergestellt werden und ein Gehweg wie dargestellt im Bereich der Verbindungsstraße den Weg ermöglichen.

Damit könnte das neue Baugebiet mit dem ÖPNV erschlossen werden (empirische Studien belegen, dass bei einer Entfernung von mehr als 400 m zur Haltestelle der ÖPNV nicht mehr akzeptiert wird)., die Anbindung des Kindergartens bliebe gewährleistet, auch wenn der Fußweg sich etwas verlängern würde und die bisherige Haltestelle könnte verlegt werden – wie vom Anwohner gewünscht.

Als zweite Möglichkeit böte sich an, die Straße zwischen Hausnummer Ahnherrnstraße 23 und 25 zu befahren, im Bereich des zentralen Platzes (evtl. verkehrsrechtlich nur für Linienbusse freigeben ?) eine beidseitige Haltestelle einzurichten (barrierefrei, mit Beleuchtung und Wartehäuschen in Fahrtrichtung Innenstadt) und von dort über die vorgenannte Verbindungsstraße zur Landrichterstraße zu fahren. Dies hätte zur Folge, dass das neue Baugebiet in der Fläche erschlossen würde, ohne das bestehende Gebiet um die Ahnherrnstraße wesentlich zu verschlechtern, auch hier wäre die Anbindung des Kindergartens über den eingezeichneten Fußweg problemlos möglich und die bestehende Haltestelle Kindergarten könnte ebenfalls verlegt werden.

In beiden Fällen wären die Kurvenradien der genannten Verbindungsstraßen für einen 12 m KOM auszulegen.

Wir bitten, dies bei der weiteren Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen.

Gerne stehen wir auch für ein gemeinsames Gespräch – auch zusammen mit dem Linienbetreiber der Linie 2 – zur Verfügung.

Die beiden vorgeschlagenen Varianten zur Verlegung der Buslinie 2 wurden vom Stadtplanungsamt geprüft. Unter Beachtung folgender Kriterien wurde Variante 1 für die weitere Planung ausgewählt:

- Anzahl der nötigen Abbiegevorgänge
- geplante Straßenbreiten und Kurvenradien
- Platzbedarf der Haltestelle
- Entfernung zur nächsten Buhaltestelle

Die Planung wurde dementsprechend angepasst: die Breite der Verbindungsstraße zwischen der Ahnherrnstraße und der Landrichterstraße wurde auf 5,50 Meter geändert und bei der Einmündung der neuen Straße in die Ahnherrnstraße wird eine Bushaltestelle festgesetzt.

Vorlage 005/0125/2018 Anlage 7, Seite 28



Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

CSU Ortsverband Ammersricht-Wagrain - Stellungnahme vom 23.05.2018

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, lieber Michael, sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Möglichkeit zum Entwurf des o. g. Bebauungsplans Stellung nehmen zu dürfen. Als politische Vertreter mit Schwerpunkt im Amberger Norden begrüßen wir ausdrücklich den Aufstellungsbeschluss und den zügigen Einstieg in das Verfahren. Gleichwohl erlauben wir uns einige Anregungen und Wünsche und erbitten die Berücksichtigung bei der Weiterentwicklung des Entwurfs.

Ausgangssituation:

Wir freuen uns über das erfolgreiche Bemühen der Stadtbau Amberg GmbH im Ankauf von möglichen Bauland im Stadtteil Ammersricht-Wagrain ebenso wie die Dynamik, mit der ein erster Bebauungsplanentwurf durch das Baureferat vorgelegt werden konnte.

Dieser erste Entwurf stellt unserer Meinung nach eine gute Diskussionsgrundlage dar, weil er sowohl Geschosswohnungsbau, Reihen- und Doppelhäuser und Einfamilienhäuser vorsieht. Der Fokus auf eine Bebauung mit Einfamilienhäusern wird dem örtlichen Bedarf und der Nachfrage von jungen Familien sehr gerecht. Bei den Geschosswohnungsbauten sollte dem Aspekt "Wohnen im Alter" Rechnung getragen werden.

Zum Verfahren/ Geltungsbereich:

Gem. Erläuterung in der Vergangenheit dauert ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren rd. 9 Monate. Nachdem ein rechtskräftiger Bebauungsplan somit ca. im Januar 2019 möglich sein dürfte, bitten wir um Nutzung aller Beschleunigungsmöglichkeiten für die Bereiche, bei denen eine rasche Erschließung möglich wäre (Eigentum Stadtbau Amberg GmbH). Durch die vielfältige Eigentümerstruktur und deren Interessen im B-Plan-Verfahren im östlichen Bereich sollte überlegt werden, ob nicht das Verfahren zweigeteilt werden sollte.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Bei den Festsetzungen im Bebauungsplan werben wir allgemein dafür, weniger enge Vorgaben zu machen und den Bauherrn mehr Freiheiten einzuräumen. Allerdings sollen die Festsetzungen weiter den Charakter eines qualifizierten Bebauungsplanes sicherstellen, so dass baugenehmigungsfrei gebaut werden kann. Nach unseren Vorstellungen sollen jedoch höchstens 20 % der Bauvorhaben einer dann wieder kostenpflichtigen Abweichung bedürfen.

Zum Verfahren / Geltungsbereich:

Das Plangebiet kann nicht in zwei getrennte Verfahren geteilt werden, da das Gebiet bereits durch den im Jahr 1966 rechtskräftig geworden Bebauungsplan "AMM 3 Am Friedhof" überplant ist. Eine Planung die ausschließlich den westlichen Teil beinhaltet ist nicht möglich, da sich die Planung aus dem BBP "AM 3 Am Friedhof" an der dann anfallenden Schnittstelle zum neuen Bebauungsplan mit der neuen Planung wiedersprechen würde. Allerdings ist eine zweiteilige Realisierung der Planung möglich.

Ausrichtung, Hauptfirstrichtung:

Für das Ortsbild sind die von weitem sichtbaren Dächer von wesentlicher Bedeutung. Um eine einheitliche Dachlandschaft zu erhalten, wurde für die Gebäude mit Satteldächern die Stellung der baulichen Anlagen vorgegeben. Damit wird das Entstehen von Baukörpern, die das Orts- und Landschaftsbild stören könnten, ausgeschlossen und eine, auch aus der Ferne ersichtliche, homogene Dachlandschaft erzeugt.

Ein weiteres Kriterium für die Stellung der baulichen Anlagen ist eine Nutzung für die Photovoltaik. Hierfür ist allerdings nicht ausschließlich eine reine Südausrichtung der Gebäude notwendig. Auch Südwest- und Südoststellungen erbringen bei entsperrender Dachneigung noch Erträge von bis zu 90 %.

Die Ausrichtung der Baufenster erfolgt nicht zwangsläufig anhand der Südausrichtung. Es ist vielmehr auch darauf zu achten, dass ein städtebaulich sinnvolles Verhältnis zwischen der Höhe der Gebäude und des wahrnehmbaren Straßenraumes gewählt wird. Die Attraktivität der Grundstücke nimmt durch solch eine Lage der Baufenster nicht ab, da dadurch private Gärten entstehen, die mehr Privatsphäre erlauben, als Gärten, die direkt an die Straße grenzen.

Vorlage 005/0125/2018 Anlage 7, Seite 29



Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

CSU Ortsverband Ammersricht-Wagrain - Stellungnahme vom 23.05.2018

Konkret haben wir folgende Anregungen:

1. Ausrichtung, Hauptfirstrichtung

Die Ausrichtung der Baufenster sollte sowohl eine Süd- oder Westausrichtung der Wohnhäuser ermöglichen oder zumindest ohne Baugenehmigungsverfahren und ohne kostenpflichtige Abweichung verändert werden können. Die Baufenster sollten sich an den nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen orientieren, damit die großen Gartenflächen im Süden oder Westen situiert werden können.

Begründung:

- -Die Nutzung der Dächer durch Solar- und Photovoltaikanlagen wird begünstigt.
- -Die Nutzbarkeit der Grundstücke wird attraktiver.
- -Eine Ausrichtung der Wohnräume nach Süden/Westen ermöglicht solare Gewinne.

2. Anzahl der Geschosse

Wir werben dafür, dass grundsätzlich auf jedem Grundstück entweder eingeschossig oder zweigeschossig (als E + D oder E + I) gebaut werden kann. Günstig wäre es, wenn man je Grundstück ein Baufenster für eingeschossige und ein Baufenster für zweigeschossige Bauweise festlegen könnte. Bei einer eingeschossigen Bauweise sollte darauf geachtet werden, dass innerhalb des Baufensters eine Wohneinheit mit durchschnittlichen Wohnräumen und zwei auskömmlichen Kinderzimmern möglich ist. Bei einer zweigeschossigen Bauweise sollte sich im Erdgeschoss neben den Wohnräumen innerhalb des Baufensters ein weiterer Raum (Schlafzimmer/ Arbeitszimmer) unterbringen lassen. Durch das ansteigende Gelände und die Blickbeziehungen in die Natur sind insbesondere die südlichen Grundstücke für ebenerdiges Bauen besonders geeignet.

Begründung:

- -Eine altersgerechte Vorbereitung sollte machbar sein, damit den Bewohnern (im Alter) das Leben auf einer Ebene zumindest ermöglicht wird.
- -Die Überlegung entspricht dem seniorenpolitischen Gesamtkonzept ("alt werden zu Hause").

3. Dächer der Hauptgebäude

Als Dachform schlagen wir Satteldächer vor, deren Neigung sich jedoch entsprechend dem Hauskonzept steiler oder flacher gestalten kann. Für vorteilhaft halten wir flachgeneigte Satteldächer bei zwei Vollgeschossen (z. B. 22 Grad Dachneigung), weil diese energetisch günstig sind und die Verschattung beim Nachbarn minimieren. In Anlehnung an die jüngste Bebauung in der Nachbarschaft halten wir jedoch auch Pult- und Flachdächer für umsetzbar.

Dachfarbe, -material

Dachfarbe und –material sollten viele Freiheiten bieten. Textlicher Vorschlag: "Die Dachdeckung hat mit rotem, erdfarbenen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder –steinen zu erfolgen. Beschichtete Metalldacheindeckungen sind zulässig. Anders farbige Dachdeckungen sind nicht zulässig. Begrünung ist ausdrücklich erlaubt."

Begründung:

- -In direkter Nachbarschaft finden sich nahezu alle gängigen Dachfarben (rot, grau, ehemals rot, ...)
- -Lediglich extrem auffällige oder störende Farben sollten vermieden werden.
- -Bei Einsatz von Photovoltaik- oder Solaranlagen und Dachfenstern reduziert sich die farbliche Wirkung auf die Umgebung sowieso.

Anzahl der Geschosse:

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse begründet sich durch die Ortsrandlage von Amberg, dem vorhandenen Maß der baulichen Nutzung der Gebäude in der Umgebung und den gewünschten Bauformen der neuen Gebäude.

Die Gebäude in den umliegenden Wohngebieten besitzen, mit vereinzelten Ausnahmen, zwei Geschosse. Damit sich die neue Bebauung in diese Struktur einfügt, wird ebenfalls eine überwiegend zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Des Weiteren wird mit der zweigeschossigen Bebauung in Bezug auf die Breite der geplanten Erschließungsstraße ein städtebaulich sinnvolles Verhältnis gewählt. In der Landrichterstraße gibt es Geschosswohnungsbauten mit drei Geschossen. Auch für die geplanten Geschosswohnungsbauten sind daher drei Geschosse festgesetzt. Die drei Gebäude westlich des Friedhofes eignen sich für eine eingeschossige Bebauung, da diese am Rand liegen und die Grundstücke groß sind. Die Grundstücke am Waldrand sind ebenfalls groß, hier werden aber bewusst zwei Geschosse festgesetzt, um eine einheitliche Randbebauung zu erzeugen.

Die zwingende Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse soll für eine gestalterische Beruhigung des Orts- und Straßenbildes beitragen, welches nicht durch eine ungeplante und willkürliche Reduzierung auf eine eingeschossige Bebauung beunruhigt und gestört wird.

Dächer der Hauptgebäude:

Die Festsetzungen zur Gebäudekubatur begrenzen das Entstehen von Baukörpern, die das Orts- und Landschaftsbild stören könnten. Zulässig für Hauptgebäude und Anbauten sind für WA 1 eine Dachneigung von 30°-45°, für WA 2 und WA 3 Satteldächer mit einer Dachneigung von 20°-30°, für WA 5 Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° und für WA 4, WA 6 und WA 7 Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-3°. Für WA 6 wird bewusst eine bestimmte Dachneigung ohne Spielraum vorgegeben, um eine unterschiedliche Dachneigung bei aneinander liegenden Doppelhaushälften auszuschließen. Am Waldrand wird eine steilere Dachneigung und ein Kniestock festgesetzt, um den Übergang zur Landschaft zu betonen. Die zulässigen Dachüberstände sind regional typisch und lassen einen ausreichenden konstruktiven Regenschutz zu. Um bunte Ziegeldächer (lila, blau, grün ...) zu verhindern, welche einen Fremdkörper im üblichen Farbspektrum mit roten, grauen, anthrazitfarbigen Tönen entstehen lassen würden, werden Rot- oder Grautöne festgesetzt. Die Festsetzungen zum Kniestock und zum Giebel haben das Ziel, eine harmonische Dachlandschaft durch Beschränkung auf wenige, einheitliche Formen und Farben zu erhalten und damit zu einem fassbaren und nachvollziehbaren Ganzen zu entwickeln.

Vorlage 005/0125/2018 Anlage 7, Seite 30



Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

CSU Ortsverband Ammersricht-Wagrain - Stellungnahme vom 23.05.2018

Dachüberstände

Dachüberstände sollten großzügig möglich sein. Z. B. 70 cm an der Traufe und 40 cm am Ortgang.

Begründung:

- -Dachüberstände schützen die Fassade und ermöglichen einen konstruktiven Schutz.
- -Die Auflageflächen für Photovoltaik- und Solaranlagen werden größer.
- -Überstände ermöglichen im Hochsommer passiven Sonnenschutz.

4. Dächer der Garagen und Nebengebäude

Bei den Dachformen der Garagen sollten mehr Gestaltungsfreiheiten eingeräumt werden:

- -identisch mit der Dachform und -neigung des Hauptgebäudes
- -Pultdach bis max. 5 Grad Dachneigung
- -Flachdach (auch begrünt)

Eine Begrünung sollte lediglich empfohlen (Niederschlagswassergebühr), jedoch nicht zwingend vorgeschrieben werden.

Begründung:

-Regenrückhaltung könnte auch durch andere Maßnahmen (z. B. Zisternen, Regentonnen, etc.) erfolgen.

5. Einfriedungen, Zäune

Einfriedungen und Zaunsockel sollten lediglich in der Höhe reglementiert werden (z. B. max. 1,30 m). Auf ein Verbot von Zaunsockel oder Stützmauern sollten gänzlich verzichtet werden. Die Durchlässigkeit von Kleintieren könnte auch durch Unterbrechungen oder Durchlässen sichergestellt werden.

Begründung:

-es sollte lediglich das Ziel (Durchlässigkeit für Tiere) festgesetzt werden, nicht jedoch die Methode vorgeschrieben.

6. Fassaden

In der Materialwahl sollten die Bauherrn relativ frei sein. Lediglich die Festsetzung, dass es eine Fassade (und keine "Dauerrohbauoptik") geben muss und diese in der Farbwahl nicht großflächig grell oder verunstaltend wirken darf, sollte gewählt werden.

Begründung

- -die Fertigstellung der Häuser sollte über eine derartige Festsetzung sichergestellt werden
- -Die Festsetzung von Dachfarben macht insbesondere bei zweigeschossigen Häusern wenig Sinn, wenn man nicht versucht, auch die Fassade ansehnlich zu gestalten.

Ganz allgemein wäre wünschenswert, wenn Festsetzungen lediglich das Ziel beschreiben, nicht jedoch eine bestimmte Methode verbindlich festlegen. Wir sind davon überzeugt, dass Bauherrn mit zugestandenen Freiheiten – vor allem bei entsprechender Beratung – verantwortungsvoll umgehen können und werden.

Dächer der Garagen und Nebengebäude:

Für Garagen sind Flachdächer zulässig.

Garagendächer sind zu begrünen. Die Dachbegrünung ist – zumindest extensiv – nach den aktuellen Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung e.V. mindestens in der Qualität Sedum-Gras-Kraut auszuführen.

Einfriedung, Zäune:

Einfriedungen sind ausschließlich senkrecht strukturiert als Holzlatten oder Metallzaun zulässig. Zwischen den Grundstücken sind auch mit Hecken hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Die maximale Höhe beträgt 1,10 Meter. Sockel sind unzulässig. Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu beachten (mindestens 10 cm von der Geländeoberkante).

Ein wesentliches Gestaltungselement des öffentlichen Straßenraums ist der Übergang zu den Gärten und Einfahrten. Um ein Straßenbild mit einem Wechsel völlig unterschiedlich gestalteter und hoher Zäune und Mauern auszuschließen, werden für die Einfriedungen Rahmen bezüglich Materialauswahl, Struktur und der maximalen Höhe vorgegeben.

Aus Gründen des Artenschutzes ist ein Abstand zwischen Gelände und Unterkante Zaun auszubilden und am Boden sind nur niedrige Hindernisse bis 10 cm erlaubt. Dadurch sind kleineren Tieren wie Igel, Amphibien u. ä. Wanderungen innerhalb der Gärten des Baugebietes möglich.

Fassaden:

Um ein einheitliches Straßenbild zu erzeugen und das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, werden Festsetzungen zur Fassadengestaltung getroffen. Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich in verputzem Mauerwerk, weiß, pastellfarben oder in Holz bzw. als Sichtbeton auszuführen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Kunststoff oder Metall sind unzulässig. Den Bauherren wird demnach die Wahl des Materials und der Farbe relativ frei gelassen.

Vorlage 005/0125/2018 Anlage 7, Seite 31



Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

CSU Ortsverband Ammersricht-Wagrain - Stellungnahme vom 23.05.2018

7. Spielplatz

Die Errichtung eines neuen Spielplatzes begrüßen wir ausdrücklich. Im veröffentlichen Vorentwurf ist der Spielplatz allerdings in einem Bereich angesiedelt, bei dem die tatsächliche Umsetzung nach unseren Kenntnissen im Moment nicht zu erwarten ist. Außerdem geht die Platzierung und Größe zulasten eines Bauplatzes. Um nicht zum Verfahren nachgelagert auf einen Bauplatz an anderer Stelle zugunsten des Spielplatzes verzichten zu müssen, regen wir an entstehende "Restflächen" z. B. im südlichen Bereich geschickt zu nutzen. Durch die Hangsituation könnte der Spielplatz spannend gestaltet und auf Flächen, die im Eigentum der Stadtbau sind, umgesetzt werden. Außerdem würde der Standort auch für die dichter bebauten Reihenhaus-"Nebenstraßen" der Hauerstraße wirken, die derzeit einem massiven Generationenwechsel unterliegen. Alternativ könnten wir uns auch folgende Standorte vorstellen:

- -Fläche südlich des Geltungsbereichs, ehe. Taubenschlag nähe Hauerstraße
- -Fläche Stadtwerke im Zufahrtsbereich von der Ahnherrnstraße zum Geltungsbereich
- -mittig im Baugebiet, angrenzend an den "Verkehrsplatz"

Eine Platzierung direkt im Baugebiet wäre günstig für die Akzeptanz, weil sich die Käufer auf die Nachbarschaft zum Spielplatz einstellen können und oftmals gleichzeitig durch ihre Familiensituation dankbar für die Nähe sind. Die Errichtung am Rande des Geltungsbereichs hin zu bebauten Bereichen könnte zu Widerständen aus der Nachbarschaft führen.

8. Gebäudehöhen/ Anpassung an die vorhandene Bebauung

Bei den geplanten Geschosswohnungsbauten sollten die Gebäudehöhen mit Rücksicht auf die bestehende Bebauung sensibel entwickelt werden. Große Höhensprünge sollte vermieden werden, sondern anund absteigend angelegt werden. So könnte übermäßige Verschattung vermieden werden.

9. Glasfaseranschluss

Schnelles Internet ist eine Mindestanforderung, die wohl weniger im Bauplanungsrecht zu regeln ist. Allerdings ist es uns ein Anliegen, dass alle Gebäude mit Glasfaseranschluss bei der Erschließung versorgt werden. Im Geltungsbereich (nähe Ahnherrnstraße 10) liegt bereits ein Glasfaserkabel an, das derzeit über ein Multifunktionsgehäuse auf die letzte Kupfermeile übergeht. Die Ausbauplanung muss eine Weiterführung der Glasfaserleitung in die Gebäude sicherstellen.

10. Einbindung Bushaltestelle

Im Geltungsbereich befindet sich eine Bushaltestelle (nähe Ahnherrnstraße 10). Es ist zu überprüfen, inwieweit bauplanungsrechtlich eine zeitgemäße Ausgestaltung sichergestellt werden kann (z. B. Bushäuschen, Barrierefreiheit). Allerdings hätte ein Wartehäuschen größere Bedeutung auf der anderen Straßenseite. Dies ist zwar durch die städtischen Gremien inkl. Finanzierung schon beschlossen worden, jedoch noch nicht umgesetzt. Vielleicht macht es Sinn, den Geltungsbereich entsprechend zu erweitern und im Zuge der Erschließung alle baulichen Maßnahmen nunmehr gemeinsam vorzunehmen.

11. Sichere Wege/ Wege in die Natur

Ein weiteres Anliegen sind uns sichere Wegeverbindungen insbesondere zum Kindergarten und zur Schule. Dabei sollte der Gehweg von der Fahrbahn aus Sicherheitsgründen abgesetzt werden und der zusätzliche Fußweg zur Ahnherrnstraße umgesetzt werden. Die Anbindung an den sog. neuen "Friedhofsweg" als Weg in die Natur bietet sich an.

Spielplatz:

In der Nähe der Landrichterstraße ist innerhalb des Plangebietes ein Kinderspielplatz geplant. In der näheren Umgebung existieren bereits zwei Kinderspielplätze.

In 600 m Entfernung vom Zentrum des Plangebietes befindet sich der Spielplatz "05 Obere Angerstraße", welcher eine mittlere Ausstattung aufweist. Die fußläufige Erreichbarkeit für Kinder ist ungünstig, da die Hirschauer Straße überquert werden muss. Eine Querungshilfe (LSA) ist vorhanden.

In 440 m Entfernung vom Zentrum des Plangebietes befindet sich der Spielplatz "28 Bad Bergzabener Straße", welcher eine niedrige Ausstattung aufweist und in den nächsten Jahren zurückgebaut werden soll.

In einem Radius von 500 m um das Plangebiet herum wohnen ca. 345 Kinder im Alter von 0 bis 12 Jahren (das neue Plangebiet mit eingerechnet). Pro ha sind 4,42 Kinder zuhause. Aufgrund der ungünstigen Lage des Spielplatzes "05 Obere Angerstraße" und aufgrund der prognostizierten Kinderanzahl in der Umgebung ist ein Spielplatz im Plangebiet notwendig.

Die vorgeschlagen Alternativstandorte wurden in Absprache mit Amt 5.1.2 Grünplanung geprüft. Anschließend wurde am eingezeichneten Standort festgehalten, da er sich von der Größe und Lage am besten eignet. Die Realisierung des Spielplatzes in diesem Bereich ist zwar abhängig vom Bau des östlichen Teils, jedoch ist ein zeitnaher Bau des östlichen Teils, verbunden mit einer Umlegung und einem Baugebot, ebenfalls zu erwarten.

Alternativstandort 1 im Süden des Geltungsbereiches: Im Umkreis von 500 m wohnen in diesem Bereich weniger Kinder, als im Umkreis des eingezeichneten Standortes.

Alternativstandort 2 Fläche Stadtwerke: Diese Fläche ist zu klein und wird weiterhin für die Trafostation benötigt.

Alternativstandort 3 beim Platz: Hier müsste eine Bauparzelle auf Kosten des Spielplatzes entfallen. Ein städtebauliches Ziel war es, den Platz durch Gebäudekanten zu umgrenzen und somit zu strukturieren. Durch die Entfernung einer Bauparzelle würde in diesem Bereich eine Lücke entstehen.

Vorlage 005/0125/2018 Anlage 7, Seite 32



Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

CSU Ortsverband Ammersricht-Wagrain - Stellungnahme vom 23.05.2018

12. Sozialer Wohnungsbau und Eigenheim

Während im Ortsteil mit den beiden "Muster-Siedlungen" in der Bad-Bergzaberner-Straße bereits großflächig sozialer Wohnungsbau existiert, ist der frei finanzierte Wohnungsbau und das Angebot von Eigentumswohnungen noch entwicklungsbedürftig. Unabhängig davon könnte ein größeres Wohngebäude mit sozialem Wohnungsbau eingestreut werden. So wird soziale Integration und Teilhabe möglich.

13. Bedarf Kinderkrippenplätze

Im Stadtteil gibt es derzeit einen Kindergarten mit 100 Plätzen und eine Kinderkrippe mit 12 Plätzen. In der Kinderkrippe wird bereits jetzt mit langen Wartelisten gearbeitet. Vor dem Hintergrund der zu erwartenden zusätzlichen Nachfrage regen wir eine Bedarfsanalyse an. Im Bedarfsfall erscheint eine Errichtung in der Nähe zum Kindergarten sinnvoll und möglich. Das müsste jedoch nicht zwingend im Geltungsbereich von "An den Brandäckern" erfolgen; bereits bei der Ausweisung der Baugebiete "An den Langäckern I – III" wurden entsprechende Vorratsflächen berücksichtigt.

Über eine wohlwollende Würdigung unserer Überlegungen würden wir uns sehr freuen.

Mit freundlichen Grüßen

Einbindung Bushaltestelle:

Aufgrund der Stellungahme des Zweckverbandes Nahverkehr Amberg-Sulzbach vom 26.04.2018 wurde beschlossen, die bestehende Buslinie zu verändern und durch das Plangebiet zu führen.

Die Buslinie 2 verläuft entlang des Plangebietes durch die Ahnherrnstraße und biegt dann in die Hirschauer Straße ab. Im Bereich des Kindergartens befindet sich die Bushaltestelle "Amberg Kindergarten". Diese Haltestelle verfügt nicht über eine hohe Ausstattung und ist nicht barrierefrei aufgrund des geringen Platzangebotes in diesem Bereich. Die Ausweisung des neuen Baugebietes bietet nun die Möglichkeit, die Haltestelle zu verlegen und für diese ausreichend Platz einzuplanen. Die Buslinie 2 wird dann über die neue Straße führen, welche die Ahnherrnstraße mit der Landrichterstraße verbindet. Bei der Einmündung in die Ahnherrnstraße ist die neue Bushaltestelle geplant. Da die bauliche Ausführung der Planung in zwei Abschnitten durchgeführt werden soll, ist damit zu rechnen, dass die neue Verbindungsstraße zwischen der Ahnherrnstraße und der Landrichterstraße nicht in einem Stück gebaut wird. Dies wäre aber Voraussetzung für die Verlegung der Buslinie und den Bau der Bushaltestelle. Daher ist bis zum vollständigen Ausbau der neuen Straße die Fläche für die Bushaltestelle als öffentlicher Parkplatz zu nutzen.

Sichere Wege / Wege in die Natur:

Als Ziele für den Fußverkehr befinden sich in der Ahnherrnstraße die Kindertagesstätte St. Konrad, an der Einmündung der Hirschauer Straße in die B299 ein Nahversorger und gegenüber der Hirschauer Straße die Grund- und Mittelschule Ammersricht. Von diesen Einrichtungen muss eine möglichst direkte Fußwegeverbindung zum neuen Wohngebiet und auch zu den bestehenden Wohngebieten in Ammersircht erzeugt werden. Die Notwendigkeit einer solchen Fußwegeverbindung ist auch daran erkennbar, dass auf der Planfläche momentan mehrere Trampelpfade in Ostwestrichtung verlaufen. Diesem Belang wird einerseits durch die neue Verbindung der Ahnherrnstraße mit der Landrichterstraße und andererseits durch die neue Fußwegeverbindung über den Platz Rechnung getragen. Das Plangebiet ist außerdem über zwei Fußwege an den bestehenden landwirtschaftlichen Weg entlang des Waldes angeschlossen.

ebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 67 "An den Brandäckern"		Vorlage 005/0125/2018 Anlage 7, Seite 33	
Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläg	je des Referats für Stadtentwicklung und Bauen	
CSU Ortsverband Ammersricht-Wagrain - Stellungnahme vom 23.05.2018	allem die nördlichen Gescho Grund wurde in diesem Berei gen verzichtet und die privat Gemeinschaftsgaragen gepla Bedarf Kinderkrippenplätze: Der Hinweis wird zur Kenntni leitet. Das Referat für Jugend, Ser	n Wohnungsbauten im Geltungsbereich ist möglich. V sswohnungsbauten bieten sich hierfür an. Aus diese ch auch auf die Planung von kostenintensiven Tiefgar ten Stellplätze von den Geschosswohnungsbauten a	