



LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt · 86177 Augsburg

Stadt Sulzbach-Rosenberg
Referat IV - Stadtplanung
Luitpoldplatz 25
92237 Sulzbach-Rosenberg

| | |
|--|------------|
| - Baureferat - Stadt Sulzbach-Rosenberg | |
| 15. Feb. 2024 | |
| Referat | Bearbeiter |
| IV | |

Ø Holzbau Steger

– Versand per E-Mail –

| Ihre Nachricht | Unser Zeichen | Bearbeitung | Datum |
|----------------|----------------------|---|------------|
| 26.01.2024 | 11-8681.1-16555/2024 | Jürgen Gruber Juergen.Gruber@lfu.bayern.de Tel. +49 (821) 9071-5681 | 07.02.2024 |

**Stadt Sulzbach-Rosenberg - Bebauungsplan Niederricht, Änderung und Erweiterung / 32. Änderung Flächennutzungsplan;
frühzeitige Behördenbeteiligung nach BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 26.01.2024 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o.g. Belangen werden die **Geogefahren** berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen, die von Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind. Es besteht ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung von Dolinen und Erdfällen, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür

Hauptsitz LfU
Bürgermeister-Ulrich-Str. 160
86179 Augsburg

Dienststelle Hof
Hans-Högn-Str. 12
95030 Hof

www.lfu.bayern.de
poststelle@lfu.bayern.de

Telefon +49 821/9071-0
Telefax +49 821/9071-5556

Telefon +49 9281/1800-0
Telefax +49 9281/1800-4519



16555/2024

ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für geplante Vorhaben. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Frau Susanne Bonitz (Referat 102; Landesaufnahme Geologie, Geogefahren; Tel. 09281 1800-4723).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Amberg-Sulzbach (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Weiden wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Jürgen Gruber

LANDRATSAMT AMBERG-SULZBACH



Landratsamt Amberg-Sulzbach, Postfach 1754, 92207 Amberg

An die
Stadt Sulzbach-Rosenberg
Referat IV – Stadtplanung
Luitpoldplatz 25
92237 Sulzbach-Rosenberg



Neidl + Neidl

Internet:

www.amberg-sulzbach.de

Direkt-E-Mail-Adresse:

umweltschutz@amberg-sulzbach.de

Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom
IV-6102/KK-Änd. BP Niederricht

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen
53-Dob.

Tel.: 09621/39-507
Fax: 09621/37605-344
Name: Herr Dobmeier

Zimmer-Nr. Amberg
1.2.19 07.02.2024

**Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet „Niederricht“ sowie 32. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren;
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Mitteilung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Naturschutzfachliche Stellungnahme

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg hat beschlossen, den bestehenden Bebauungsplan in Niederricht zu ändern. Mit der Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches nach Osten hin sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des ortsansässigen Gewerbebetriebes in Niederricht geschaffen werden. Die Fläche wird bis jetzt intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Der Umweltbericht setzt sich mit den Auswirkungen dieser Erweiterung des Gewerbegebietes auf die einzelnen Schutzgüter auseinander. Die Konfliktanalyse und Bewertung sind nachvollziehbar und kommen zu den richtigen Ergebnissen. Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nicht erforderlich, da mit dem Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten nicht gerechnet werden muss. Somit sind Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

Die Eingriffsermittlung erfolgte auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2021“. Bei der Eingriffsermittlung wurde auch die ursprünglich für den bestehenden Bebauungsplan vorgeschriebene Ausgleichsfläche in Höhe von 1.704 m² berücksichtigt.

Die Ermittlung des neu hinzukommenden Ausgleichsbedarfs erfolgte fachlich richtig. Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 4.640 Wertpunkten. Dieser Ausgleich soll durch die Anpflanzung von Streuobstbeständen sowie die Pflanzung einer mesophilen Hecke erbracht werden. Insgesamt entsteht dadurch ein Gesamtkompensationsbedarf in Höhe von 2.402 m².

Dienstgebäude
Schloßgraben 3
92224 Amberg

Sprechzeiten
Mo., Di., Do. 08:00 – 16:00 Uhr
Mi., Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
sowie nach Terminvereinbarung

Telefon (09621) 39-0
Fax (09621) 39-698
E-Mail poststelle@amberg-sulzbach.de
Internet www.amberg-sulzbach.de

Öffentliche Verkehrsmittel
Bus: Linie 404, 405, 410
Haltestelle: Kurfürstenbad

Postanschrift
Schloßgraben 3
92224 Amberg

Bankverbindungen
Sparkasse Amberg-Sulzbach
Volksbank-Raiffeisenbank Amberg
Commerzbank Amberg
Postbank Nürnberg


IBAN: DE27 7525 0000 0190 0000 18
IBAN: DE66 7529 0000 0006 4331 03
IBAN: DE98 7524 0000 0710 1546 00
IBAN: DE84 7601 0085 0017 5778 58

BIC: BYLADEM1ABG
BIC: GENODEF1AMV
BIC: COBADEFFXXX
BIC: PBNKDEFF#

Informationen zum Datenschutz erhalten Sie unter www.amberg-sulzbach.de/datenschutz oder von Ihrem zuständigen Sachbearbeiter.

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann dieser Bauleitplanung auf Grundlage der Festsetzungen und der Ergebnisse des Umweltberichts zugestimmt werden. In den Bebauungsplan ist aufzunehmen, dass die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen ist und eine gemeinsame Abnahme erfolgen muss.

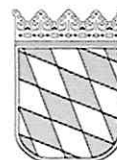
Mit freundlichen Grüßen



Georg Dobmeier
Baurat

| | |
|--|------------|
| - Baureferat - Stadt Sulzbach-Rosenberg | |
| 23. Feb. 2024 | |
| Referat | Bearbeiter |
| IV <i>W</i> | <i>KWA</i> |

Amt für Ernährung,
Landwirtschaft und Forsten
Amberg-Neumarkt i.d.OPf.



AELF-NA • Hockermühlstraße 53 • 92224 Amberg

Stadt Sulzbach-Rosenberg
Referat IV - Stadtplanung
Luitpoldplatz 25
92237 Sulzbach-Rosenberg

| | | |
|--|----------|-----------|
| STADT SULZBACH-ROSENBERG -POSTEINLAUFSTELLE | | |
| EING. 22. Feb. 2024 | | |
| Referat | Beilagen | Verfügung |
| IV | | |

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
IV-6102/KK-Änd. BP Niederricht vom 26.01.2024

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-NA-L2.2-4612-44-15-3

Name
Josef Weiß

Telefon
09621 6024-1105

Amberg, 20.02.2024

Stadt Sulzbach-Rosenberg
Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet „Niederricht“ sowie 32. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Mitteilung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Damen und Herren,

zu o. g. Vorhaben nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg-Neumarkt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Stellungnahme Bereich Landwirtschaft:

Gegen die Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet „Niederricht“ sowie 32. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren gibt es abgesehen davon, dass landwirtschaftliche Nutzfläche auf Dauer verloren geht, aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht grundsätzlich keine Einwendungen.

Jedoch weisen wir darauf hin, dass:

- der Landwirtschaft nach den Bodenschätzungsdaten Grünland zur Produktion von Lebensmitteln und/oder nachwachsender Rohstoffe mit folgenden für Grünland LIIb3 (Bodenart Lehm, Zustandsstufe II, Klima b, Wasserstufe 3, Grünlandgrundzahl 48 und Grünlandzahl 48) auf Dauer verlorengehen.
- in direkter Umgebung intensive Landwirtschaft betrieben wird. Auch bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen (LF) nach der guten fachlichen Praxis (GfP) können Immissionen entstehen. Diese sind vom jeweiligen Besitzer, Bewohner, Pächter, Mieter der Liegenschaft hinzunehmen ohne dass daraus Ansprüche gegen die Landwirtschaft erhoben werden können.
- der anfallende Oberboden (Humus) zu schützen, in Mieten und mit Pflanzenbewuchs zu lagern (max. 2 Meter Höhe), wieder Vor-Ort, oder zur Bodenverbesserung zu verwenden ist.

Seite 1 von 2

- die Zufahrten zu den angrenzenden Flächen gewährleistet bleiben- bzw. wieder sichergestellt werden sollen.

Stellungnahme Bereich Forsten:

Waldrechtliche oder forstfachliche Belange sind aktuell nicht betroffen. Sollten die benötigten Ausgleichsflächen im Wald liegen, wird um vorherige Rücksprache gebeten.

Mit freundlichen Grüßen



Weiß, LA

II. Kopie von I.

LANDRATSAMT AMBERG-SULZBACH



Landratsamt Amberg-Sulzbach, Postfach 1754, 92207 Amberg

Stadt Sulzbach-Rosenberg
Herrn Klaus Kurz
Luitpoldplatz 25
92237 Sulzbach-Rosenberg

| | |
|--|------------|
| - Baureferat - Stadt Sulzbach-Rosenberg | |
| 26. Feb. 2024 | |
| Referat | Bearbeiter |
| IV | |

Internet:
www.amberg-sulzbach.de

Direkt-E-Mail-Adresse:
wasserrecht@amberg-sulzbach.de

o Holzbau Steger

Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom
IV-6102/KK-Änd BP
Niederricht vom 26.01.2024

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen
52-

Tel.: 09621/39-596
Fax: 09621/605-343
Name: Armin Lontke

Zimmer-Nr. Amberg
1.3.4 26.02.2024

**Wasserrecht;
Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet „Niederricht“ sowie 32. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren;
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Kurz,
sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange im o.g. Verfahren möchten wir Ihnen hiermit mitteilen, dass das geplante Vorhaben weder in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet liegt. Jedoch grenzt das geplante Gewerbegebiet unmittelbar an das Wasserschutzgebiet Haselgraben der Stadt Sulzbach-Rosenberg an und liegt dadurch in einem sensiblen Bereich für das Grundwasser.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers möchten wir auf § 3 NWFreiV hinweisen und die dazu ergangenen Regeln der Technik (TRENGW bzw. TREN OG) sind zu beachten. Erlaubnisfrei zu versickerndes, gesammeltes Niederschlagswasser ist in Versickerungsanlagen flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1.000 m² gefestigte Fläche angeschlossen werden.

Das wild abfließende Wasser darf gemäß § 37 Abs. 1 WHG keine Benachteiligung umliegender Grundstücke herbeiführen.

Werden im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten des Bodens festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Amberg-Sulzbach bzw. die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Armin Lontke
Armin Lontke
Regierungsamtmann

Dienstgebäude
Schloßgraben 3
92224 Amberg

Sprechzeiten
Mo., Di., Do: 08:00 – 16:00 Uhr
Mi., Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
sowie nach Terminvereinbarung

Telefon (09621) 39-0
Fax (09621) 39-698
E-Mail poststelle@amberg-sulzbach.de
Internet www.amberg-sulzbach.de

Öffentliche Verkehrsmittel
Bus: Linie 4, 5, 10
Haltestelle: Kurfürstenbad

Postanschrift
Schloßgraben 3
92224 Amberg

Bankverbindungen
Sparkasse Amberg-Sulzbach
Volksbank-Raiffeisenbank Amberg
Commerzbank Amberg
Postbank Nürnberg

IBAN: DE27 7525 0000 0190 0000 18
IBAN: DE66 7529 0000 0006 4331 03
IBAN: DE98 7524 0000 0710 1546 00
IBAN: DE84 7601 0085 0017 5778 58

BIC: BYLADEM1ABG
BIC: GENODEF1AMV
BIC: COBADEFFXXX
BIC: PBNKDEFF#



WWA Weiden - Am Langen Steg 5 - 92637 Weiden i. d. OPf.

Klaus.Kurz@sulzbach-rosenberg.de
poststelle@sulzbach-rosenberg.de
Stadt Sulzbach-Rosenberg
Referat IV - Stadtplanung
Luitpoldplatz 25
92237 Sulzbach-Rosenberg

| | |
|--|------------|
| - Baureferat - Stadt Sulzbach-Rosenberg | |
| 26. Feb. 2024 | |
| Referat | Bearbeiter |
| IV | |

Ø Holzbau Steger
Ø Koll. Seitz, Bauaufsicht

Ihre Nachricht
26.01.2024
N-6102/KK-Änd.
BP Niederricht

Unser Zeichen
3-4620-AS/Sg-3601/2024

Bearbeitung
Alois Fischer
+49 (961) 304-490

Datum
26.02.2024

Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet „Niederricht“ sowie 32. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren;
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus wasserwirtschaftlicher Sicht teilen wir zur o.g. Bauleitplanung der Stadt Sulzbach-Rosenberg Folgendes mit:

1. BEABSICHTIGTE EIGENE PLANUNGEN UND MASSNAHMEN

Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weiden liegen im Bereich des Bebauungsplanes nicht vor.

2. WASSERVERSORGUNG

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete, sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung sind nicht direkt betroffen. Jedoch grenzt das



Maßnahmengebiet unmittelbar an das Wasserschutzgebiet Haselgraben (Zone IIIA) der Stadt Sulzbach-Rosenberg und liegt somit noch im näheren Trinkwassereinzugsgebiet, was einen besonders sorgsamem Umgang mit der Ressource Grundwasser erfordert.

Die Wasserversorgung ist über die bestehenden Versorgungsanlagen sicherzustellen.

3. GRUNDWASSER

Der Flurabstand des auch für die Trinkwassergewinnung genutzten Karstgrundwassers dürfte im Bereich 15m bis 20 m liegen. Ob in den hier auflagernden Deckschichten aus heterogenen Schichten der Oberkreide hangende Grundwasservorkommen vorhanden sind, ist nicht bekannt aber auch nicht völlig auszuschließen.

Auf einen verantwortungsbewussten Umgang mit diesen sensiblen Untergrundverhältnissen ist zu achten.

Angaben zum Grundwasser sind im Textentwurf kaum enthalten.

4. ABWASSERENTSORGUNG

Mit der vorgesehenen Entwässerung des geplanten Vorhabens im Trennsystem besteht Einverständnis. Der Ortsteil Niederricht wird im Trennsystem entwässert. Der Anschluss des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers an die bestehende Schmutz- und Regenwasserkanalisation ist grundsätzlich möglich.

5. LAGE ZU GEWÄSSERN

Die Planungsfläche des Bebauungsplanes (BP) „Niederricht“ befindet sich am östlichen Ortsrand von Niederricht. Das Gelände weist eine Neigung von ca. 6 % von West nach Ost. Die östliche Planungsgrenze verläuft nahe einer Talmulde.

Oberflächengewässer werden nicht tangiert.

Starkregenereignisse und daraus resultierende Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser können grundsätzlich überall auftreten, es ist dabei unerheblich, ob die Bebauung in der Nähe eines Gewässers liegt. Aufgrund der vorhandenen topografischen Verhältnisse empfehlen wir für den Objektschutz entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen (z. B. entsprechende Höhenlage von Gebäudeöffnungen und/oder Geländemodellierung an Gebäuden).

Gemäß § 37 WHG ist dabei auf schadlose Ableitung des Oberflächenwassers gegenüber Dritten zu achten.

Bei der bestehenden Talmulde muss die Vorflut gesichert bleiben.

Bodenentwässerungseinrichtungen sind uns im Geltungsbereich nicht bekannt. Gegebenenfalls vorhandene Dränsysteme aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzung der Grundstücke sind bei der Ausführung zu beachten bzw. wenn erforderlich umzulegen bzw. wiederherzustellen.

6. ALTLASTEN

Im Vorhabenbereich liegen uns keine Erkenntnisse auf das Vorliegen von Altlasten-/Verdachtsflächen vor. Ob derzeit ggf. geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein können. Sollten deshalb bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

7. BODENSCHUTZ – SCHUTZ DES OBERBODENS

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischen zu lagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.

Bodenaushub ist auf den Grundstücken flächig zu verteilen.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Im Baugebiet gilt dies insbesondere für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Auf den Grundstücken der FINrn. 563 und 564 Gemarkung Röckenricht wurden bereits umfangreiche Auffüllmaßnahmen durchgeführt. Ob diese baurechtlich genehmigt wurden ist uns nicht bekannt und wäre zu überprüfen. Auch hinsichtlich der Materialeignung für diesen wie oben beschrieben sensiblen Standort liegen uns keine Angaben vor.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan und die damit verbundene Änderung des Flächennutzungsplanes können nur unter Beachtung o. g. Auflagen befürwortet werden. Insbesondere ist die Rechtmäßigkeit der bereits getätigten Auffüllungen nachzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen,
gez.

F i s c h e r

Abteilungsleiter