

LANDRATSAMT AMBERG-SULZBACH



Landratsamt Amberg-Sulzbach, Postfach 1754, 92207 Amberg

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



- Baureferat -
Stadt Sulzbach-Rosenberg

21. Okt. 2025

Referat	Bearbeiter
IV	iluz

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

Vorhabentrag Schall
 Neidl + Neidl

Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom
IV-6102/KK-BP Prohof Ost

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen
53 – Dob.

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

Zimmer-Nr. 1.2.19 Amberg
14.10.2025

**Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans für das Wohn- und Mischgebiet „Prohof Ost“ sowie 35. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren;
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Naturschutzfachliche Stellungnahme

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg beabsichtigt im Osten der Ortschaft Prohof auf einer Fläche von 0,6 ha ein Wohn- und Mischgebiet auszuweisen. Die gesamte Fläche wird bis jetzt intensiv als landwirtschaftlich genutzt. Ökologisch besonders wertvolle Flächen oder Strukturen sind dort nicht zu finden. Im Rahmen der Bauleitplanung wird jedoch offener Boden überbaut und in das Orts- und Landschaftsbild eingegriffen.

Der Umweltbericht setzt sich mit den Auswirkungen dieses Bauleitplans auf die einzelnen Schutzgüter auseinander. Seine Ergebnisse sind nachvollziehbar.

Hinsichtlich dem Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ kann festgehalten werden, dass aufgrund fehlender Strukturen im Eingriffsbereich mit dem Vorkommen artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten nicht zu rechnen ist. Deshalb sind weiterführende Untersuchungen und die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht erfolgt. Es ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind.

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut „Landschaftsbild“ wurde verbal argumentativ ermittelt. Durch die vorgesehene Ortsrandeingrünung kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild vermieden bzw. ausgeglichen werden.

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#

Die Eingriffsermittlung erfolgte gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2021“. Der ermittelte Ausgleichsbedarf beträgt 5.186 Wertpunkte. Als interner Ausgleich ist die Anpflanzung von ökologisch wertvollen Heckenstrukturen im östlichen Bereich des Bebauungsplanes vorgesehen. Als externe Ausgleichsfläche soll auf dem Grundstück Fl.Nr. 1481 ein Stillgewässerkomplex aus zwei Teichen ökologisch aufgewertet werden. Diese zwei Teiche sind bereits ein wertvoller Lebensraum für Amphibien und Libellen. Durch entsprechende Pflege kann dieser Lebensraumtyp noch weiterentwickelt werden. Es ergibt sich somit ein Kompensationsumfang von 8.696 Punkten. Somit ist der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen.

Sollten sich die Ausgleichsflächen nicht im Eigentum der Stadt Sulzbach-Rosenberg befinden, so ist eine dingliche Sicherung zwingend erforderlich und der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen. Die Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umwelt durch die Stadt Sulzbach-Rosenberg zu melden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann diesem Bebauungs- und Grünordnungsplan bei Beachtung der oben angeführten Punkte grundsätzlich zugestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Georg Dobmeier
Baurat

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "G. Dobmeier", is placed here.



AELF-NA • Hockermühlstraße 53 • 92224 Amberg

Stadt Sulzbach-Rosenberg
Referat IV – Stadtplanung
Rathausgasse 2,
z.H. Herrn Klaus Kurz
Luitpoldplatz 25
92237 Sulzbach-Rosenberg

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
IV-6102/KK-BP Prohof Ost, mail 08.10.2025

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-NA-L2.2-4612-44-7-7

Name
Josef Weiß

Telefon
09621 6024-1105

Amberg, 23.10.2025

Stadt Sulzbach-Rosenberg

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Wohn- und Mischgebiet „Prohof Ost“ sowie 35. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte 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 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Wohn- und Mischgebiet „Prohof Ost“ sowie 35. 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 Ackerland und Grünland zur Produktion von Lebensmitteln und/oder nachwachsender Rohstoffe mit folgenden Klassenzeichen für Ackerland L5V 47/40 (Lehm mit der Zustandsstufe 5, Entstehung durch Verwitterung, Bodenzahl 47 und Ackerzahl 40) und für Grünland L1b3 (Bodenart Lehm, Zustandsstufe II, Klima b, Wasserstufe 3, Grünlandgrundzahl 42 und Grünlandzahl 41) 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.
- bei der Bepflanzung der südlichen Grenze mit Bäumen und Sträuchern zur landwirtschaftlichen Fläche hin mit der Flurnummer 1551/0 in der Gemarkung Poppenricht, darauf zu achten ist, dass der gesetzliche Grenzabstand nach Art. 48 AGBGB bei landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten ist, da ansonsten dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts und Einwachsen der Wurzeln erheblich beeinträchtigt werden würde.
- die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen Staubemissionen verursachen können. Daraus können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Eine Haftungsfreistellung wird empfohlen.
- die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auch durch Maschinen mit rotierenden Werkzeugen (Mähwerke, Heuwerbegehräte, Häcksler, Fräsen, Eggen und Mulchgeräte) erfolgen kann. Dadurch kann auch bei ordnungsgemäßem Einsatz der Geräte Stein-, und/oder Werkzeugschlag verursacht werden. Es besteht deshalb die Gefahr, dass dadurch Sollmodule beschädigt werden können. Dies wird auch durch die geplante Randbepflanzung nicht gänzlich zu vermeiden sein. Es ist deshalb eine Lösung zu finden, die den Haftungsausschluss von Stein- und/oder Werkzeugschlagschäden u. ähnliches durch die Bewirtschafter der angrenzenden Flächen gewährleistet.
- die regelmäßige Pflege der Flächen so zu erfolgen hat, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Nachbarflächen vermieden wird.

Stellungnahme Bereich Forsten:

Waldrechtliche Belange sind vom Vorhaben direkt nicht betroffen.

Im Osten grenzt jedoch Wald in einem geringen Abstand an das geplante Mischgebiet an. Es handelt sich um einen älteren Mischbestand aus v. a. Kiefern, Eichen, Aspe und Birke. Größere Vorschädigungen oder Hinweise auf einen Vitalitätsverlust sind an den meisten Bestandesmitgliedern aktuell nicht erkennbar. Eine geringe Anzahl an abgestorbenen Birken sowie Kronentotholz an Aspen sind zu erkennen.

Unter den gegebenen standörtlichen Bedingungen (v. a. mäßig wechselfeuchter schluffiger Lehm) sind Endbaumhöhen von 30 bis 35 m zu erwarten.

Gerade vor dem Hintergrund des Klimawandels ist mit einer stetig steigenden Zahl von Extremereignissen zu rechnen. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass auch gesunde Bäume bzw. Baumteile im Fall von Schadereignissen (z. B. Stürme) auf die angrenzenden Bereiche fallen und zu Schäden führen können.

Die unter „10. Baumfallbereich für die an den Wald angrenzenden Flächen“ aufgeführten Maßnahmen werden als geeignet eingestuft, um ein Risiko zu reduzieren.

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

Mit freundlichen Grüßen

gez. Weiß, LA



Stadt Sulzbach-Rosenberg
Postfach 1254
92230 Sulzbach-Rosenberg

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht

Unser Zeichen
ROP-SG24-8314.11-181-15-7

Bearbeiter(in)
Herr Bock

Regensburg

E-Mail
Alexander.Bock@reg-opf.bayern.de

Telefon
(0941) 5680-1819

Zimmer-Nr.
D 221

Vollzug nach BauGB;

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Wohn- und Mischgebiet „Prohof Ost“ sowie 35. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren; Stadt Sulzbach-Rosenberg, Landkreis Amberg-Sulzbach;

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;

Hier: landesplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Sulzbach-Rosenberg beabsichtigt, am Ortsteil Prohof sowohl ein Allgemeines Wohngebiet als auch ein Mischgebiet Dörfliches Wohnen mit einer Flächengröße von insgesamt etwa 0,6 ha auszuweisen. Die zu beplanenden Flächen befinden sich am östlichen Siedlungsrand von Prohof, etwa 7 km vom Gemeindehauptort entfernt im südwestlichen Gemeindegebiet. Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Die Regierung der Oberpfalz als Höhere Landesplanungsbehörde nimmt zur vorliegenden Planung wiefolgt Stellung:

Bewertung

Gemäß Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLpIG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessungsentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch Anpassungsgebot

gem. § 1 Abs. 4 BauGB). Bauleitplanungen sind insbesondere anhand der nachfolgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) zu bewerten:

- LEP 1.2.1 „Räumlichen Auswirkungen begegnen“
Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (Z).
- LEP 3.1.1 „Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot“
Die Ausweisung von Bauplätzen soll an einer nachhaltigen und bedarfsoorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (G).
- LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“
In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
- LEP 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot“
*Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung sollen vermieden werden (G).
Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...] (Z).*
- RP 6 B I 2.1 „Landschaftliche Vorbehaltsgebiete“
In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu (G).
- BayLpIG Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 „„Vermeidung von Zersiedelung; Flächensparen“
Eine Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden. Die Siedlungstätigkeit soll räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur ausgerichtet werden (G).

Ergebnis

Eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung kann grundsätzlich als gegeben betrachtet werden, soweit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt.

Begründung

Aufgrund der geringen Flächengröße der beabsichtigten Ausweisung der Kommune kann die Planung mitgetragen werden.

Egänzend weisen wir darauf hin, dass weitere, umfangreichere Siedlungserweiterungen darüber hinaus am Standort Prohof im Widerspruch zu den o. g. Vorgaben der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung stünden. Da Hauptorte regelmäßig ein umfangreicheres und räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen aufweisen, sind diese gegenüber Ortsteilen grundsätzlich besser für eine größere Siedlungserweiterung geeignet (vgl. Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLpIG).

Das gesamte zu beplanende Gebiet liegt gem. Regionalplan Oberpfalz-Nord B I 2.2 i.V.m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, wo den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt und auf eine geeignete Pflege der Landschaft hingewirkt werden soll. Vor diesem Hintergrund ist den naturschutzfachlichen Bewertungen eine wichtige Bedeutung beizumessen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.



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

Stadt Sulzbach-Rosenberg
Baureferat
Luitpoldplatz 25
92237 Sulzbach-Rosenberg
poststelle@sulzbach-rosenberg.de
Klaus.Kurz@sulzbach-rosenberg.de

Ihre Nachricht
08.10.2025
IV-6102/KK-BP
Prohof Ost

Unser Zeichen
3-4620-AS/Sg-36213/2025

Bearbeitung
Alois Fischer
+49 (961) 304 490

Datum
06.11.2025

BLP Bauleitplanung Sulzbach-Rosenberg
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Wohn- und Mischgebiet „Prohof Ost“ sowie 35. 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
Aktenzeichen: IV-6102/KK-BP Prohof Ost

Sehr geehrte Damen und Herren,

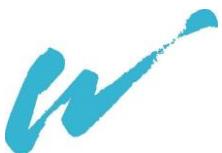
aus wasserwirtschaftlicher Sicht teilen wir zur o.g. Bauleitplanung der Stadt Sulzbach-Rosenberg Folgendes mit:

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 betroffen.



Die Wasserversorgung ist über die bestehenden Versorgungsanlagen sicherzustellen.

3. GRUNDWASSER

In der Begründung werden ausreichend Angaben zu den Themen Umgang mit Grundwasser, Grundwasserneubildung und Schutz des Grundwassers gemacht. Dies ist bei der Festsetzung so zu berücksichtigen. Der angenommene GwFlurabstand von mehr als 2 m ist plausibel. Der Flurabstand des auch für die Trinkwassergewinnung genutzten Karstgrundwassers dürfte im Bereich 35 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.

4. ABWASSERENTSORGUNG

Der Ort Prohof wird im Trennsystem entwässert. Mit der vorgesehenen Entwässerung des geplanten Baugebietes Gebiete im Trennsystem besteht Einverständnis. Der Anschluss des geplanten Baugebietes an die bestehende Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation ist grundsätzlich möglich.

Sofern gesammeltes Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden soll, sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazu ergangenen Technischen Regeln (TRENGW) zu beachten. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist vor Baubeginn zu prüfen. Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden. Es ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken schadlos versickert bzw. bei Überlastung schadlos abgeleitet werden kann.

Auf Dacheindeckungen aus Metall sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

5. LAGE ZU GEWÄSSERN

Die Planungsfläche des Bebauungsplanes (BP) „MG Prohof Ost“ befindet sich am östlichen Ortsrand von Prohof. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb des vom Landesamt für Umwelt (LfU) ausgewiesenen wassersensiblen Bereichs. Oberflächengewässer werden nicht tangiert.

Starkregenereignisse und daraus resultierende Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser für bebaute Bereiche können jedoch grundsätzlich überall auftreten. Es ist dabei

unerheblich, ob die Bebauung in der Nähe eines Gewässers liegt.

In der Siedlungswasserwirtschaft sind Niederschlagswasserkanalsysteme üblicherweise auf die Ableitung von 1-jährlichen und Rückhaltebecken auf die Ableitung von 3 bis 5-jährlichen Regenereignissen bemessen. Bei Starkregenereignissen können diese Abflussmengen erheblich überschritten werden, so dass eine schadlose Ableitung nicht möglich ist und das System überlastet wird. Das Niederschlagswasser fließt dann oberirdisch über vorhandene Oberflächenstrukturen ab. Nach der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (vgl. <https://www.umweltatlas.bayern.de/>) ergeben sich zwar in dem Bereich keine Hinweise auf unmittelbare Gefahren durch Sturzfluten. Die Fußbodenoberkante der Wohngebäude sollte jedoch auf die Fahrbahnoberkanten der Erschließungsstraßen abgestimmt werden.

Neben der hochwasserangepassten Errichtung wird außerdem der Abschluss von Gebäude- und Hausratversicherung gegen Elementarschäden empfohlen.

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

Gemäß uns vorliegenden Flurbereinigungsplänen befinden sich im Planungsgebiet Bodenentwässerungseinrichtungen. Diese vorhandenen Drainageleitungen sind bei der Bauausführung zu beachten und soweit 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 zwischenzulagern. 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).

8. ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan und die damit verbundene Änderung des Flächennutzungsplanes können unter Beachtung o. g. Auflagen aus wasserwirtschaftlicher Sicht befürwortet werden.

Mit freundlichen Grüßen,
gez.

Fischer
Abteilungsleiter

LANDRATSAMT AMBERG-SULZBACH



Landratsamt Amberg-Sulzbach, Postfach 1754, 92207 Amberg

Stadt Sulzbach-Rosenberg
Baureferat
Herr Klaus Kurz
Luitpoldplatz 25
92237 Sulzbach-Rosenberg

Internet:
www.berg-sulzbach.de

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

Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom
E-Mail vom 08.10.2025

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen
52-

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

Zimmer-Nr. 1.3.4 Amberg
11.11.2025

Bebauungs- und Grünordnungsplan Wohn- und Mischgebiet „Prohof Ost“, Stadt Sulzbach-Rosenberg Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 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 teilen wir Ihnen mit, dass sich das geplante Vorhaben weder in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet befindet.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung und Einleitung des Niederschlagswassers in das bestehende Regenrückhaltebecken wurden bereits beantragt.

Bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers möchten wir auf § 3 NWFreiV hinweisen und die dazu ergangenen Regeln der Technik (TRENGW bzw. TRENOG) 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 1.000m² befestigte Fläche angeschlossen werden.

Sollten Baugrundkundungsmaßnahmen durchgeführt werden so ist eine Bohranzeige gemäß § 49 Abs. 1 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG erforderlich. Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzulegen (§ 49 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Die thermische Nutzung des Karst-Grundwassers ist generell gemäß den Vorgaben des LfU nicht erlaubnisfähig.

Das wild abfließende Wasser darf gemäß § 37 Abs. 1 WHG keine Beeinträchtigung umliegender Grundstücke herbeiführen. Bei einer Hanglage sind dementsprechend Vorkehrungen zu treffen, damit eine Beeinträchtigung der Umlieger auch schon während der Bauphase nicht eintreten kann.

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.berg-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#

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

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
Regierungsamtsrat

LANDRATSAMT AMBERG-SULZBACH



Landratsamt Amberg-Sulzbach, Postfach 1754, 92207 Amberg

Stadt Sulzbach-Rosenberg
Luitpoldplatz 25

92237 Sulzbach-Rosenberg

Internet:
www.berg-sulzbach.de

Direkt-E-Mail-Adresse:
immissionsschutz.technik@amberg-sulzbach.de

Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom
Beteiligung v. 08.10.2025

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen
53-6102.03

Tel.: 09621/39-148
Fax: 09621/37605-344
Name: Frau Häberl

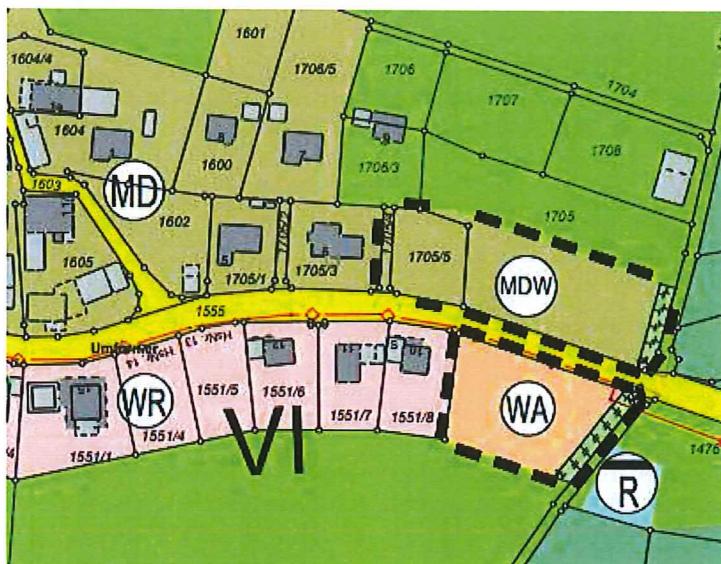
Zimmer-Nr. 1.3.6 Amberg
12.11.2025

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Wohn- und Mischgebiet „Prohof Ost“ sowie 35. 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;

Stellungnahme zum Immissionsschutz

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Sulzbach-Rosenberg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohn- und Mischgebiet Prohof Ost beschlossen:



Die Bereiche befinden sich am östlichen Rand der Ortschaft Prohof, jeweils nördlich und südlich der Gemeindeverbindungsstraße Stifterslohe-Prohof. Ein Teilbereich wird als allgemeines Wohngebiet, der andere Teilbereich als dörfliches Wohngebiet ausgewiesen.

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.berg-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#

Am bestehenden östlichen Ortsrand befindet sich Wohnbebauung, hier ist es aus fachlicher Sicht unkritisch ein angrenzendes allgemeines bzw. dörfliches Wohngebiet zu errichten.

Auf dem Grundstück der Flurnummer 1708 befindet sich gemäß Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Sulzbach-Rosenberg eine landwirtschaftliche Lagerhalle mit Holzlege. Dies ist in der Nähe des dörflichen Wohngebietes als unkritisch zusehen.

Bei einer beidseitigen Bebauung von der Gemeindeverbindungsstraße mit Wohnbebauung gehe ich davon aus, dass das Ortsschild an den Beginn der Bebauung gesetzt wird, eine Gemeindeverbindungsstraße innerorts mit Tempo 50 ist hinsichtlich Verkehrslärm ebenfalls unkritisch.

Aus fachlicher Sicht kann der Planung zugestimmt werden, es bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen



Sandra Häberl
Umweltingenieurin