



AELF-NA • Hockermühlstraße 53 • 92224 Amberg

NEIDL+NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben

Name

Telefon

Amberg, 13.05.2025

Gemeinde Illschwang

Bebauungs- und Grünordnungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA) „Flurstraße II“, Gemeinde Illschwang, Landkreis Amberg-Sulzbach Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg-Neumarkt i.d.OPf. nimmt zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA) „Flurstraße II“, Gemeinde Illschwang, wie folgt Stellung:

Stellungnahme Bereich Landwirtschaft:

Gegen die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Allgemeines Wohngebiet (WA) „Flurstraße II“ in Illschwang 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 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.
- 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.
- die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auch durch Maschinen mit rotierenden Werkzeugen (Mähwerke, Heuwerbegeräte, Häcksler, Fräsen, Eggen und Mulchgeräte) erfolgen kann. Dadurch kann

Seite 1 von 2

auch bei ordnungsgemäßigem Einsatz der Geräte Stein-, und/oder Werkzeugschlag verursacht werden. Es besteht deshalb die Gefahr, dass dadurch Personen und Liegenschaften verletzt/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 Werkzeugschlag-Schäden u. ähnliches durch die Bewirtschafter der angrenzenden Flächen gewährleistet.

Stellungnahme Bereich Forsten:

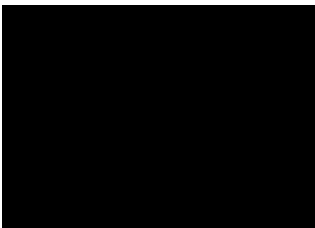
Derzeit bestehen keine Einwendungen gegenüber den genannten Planungen.

Hinweis:

Es befinden sich vereinzelt Waldbäume entlang des Geltungsbereiches. Es wird darauf hingewiesen, dass unter gegebenen standörtlichen Bedingungen durchaus Endbaumhöhen über 30m erreicht werden können. Die im Bebauungsplan beschriebene Fläche liegt dementsprechend im Fallbereich von Waldbäumen. Deshalb wird vorsorglich 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.

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

Mit freundlichen Grüßen



LANDRATSAMT AMBERG-SULZBACH



Landratsamt Amberg-Sulzbach, Postfach 1754, 92207 Amberg

NEIDI+NEIDL Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner
Dolesstraße 2

92237 Sulzbach-Rosenberg

Umweltschutz

Internet:
www.amberg-sulzbach.de

Direkt-E-Mail-Adresse:

Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen

Tel.:
Name:

Zimmer-Nr.

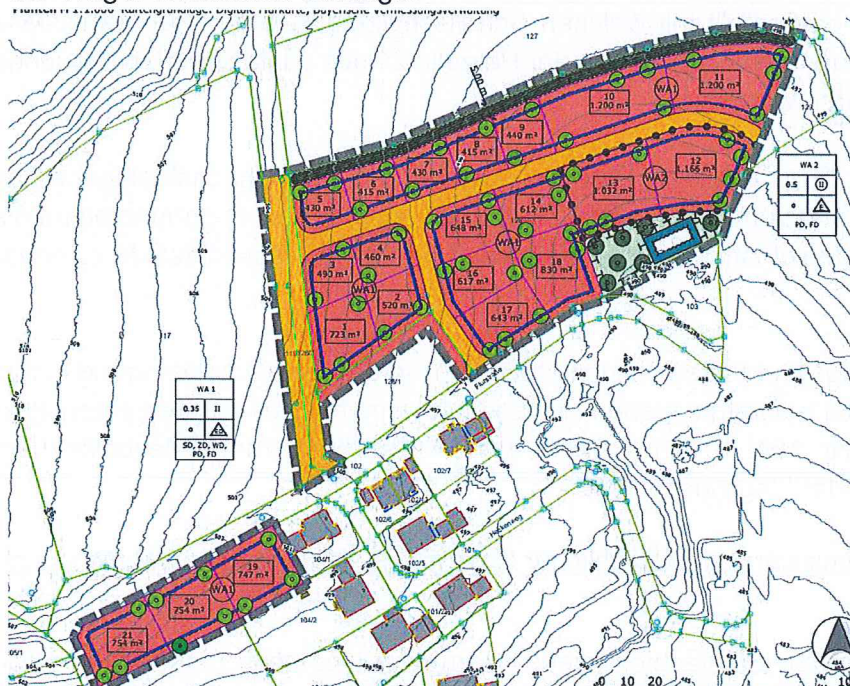
Amberg
05.05.2025

**Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Allgemeines Wohngebiet (WA) „Flurstraße II“ in Illschwang durch die Gemeinde Illschwang;
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB;**

Stellungnahme zum Immissionsschutz

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Illschwang plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA) „Flurstraße II“ auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 119, 128, 128/1 (Teilfläche), 128/2, 104 (Teilfläche) und 104/3. Es handelt sich hierbei um die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.



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#

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

An den Geltungsbereich des geplanten allgemeinen Wohngebiets (WA) grenzen allgemeine Wohngebiete an. Diese befinden sich im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Am Mottenbaum“ und „Am Mottenbaum II“. Westlich des kleineren Bereich des allgemeinen Wohngebiets auf den Fl.Nrn. 104 und 104/3 der Gemarkung Illschwang grenzt das Freibad Illschwang an. Der vom Freibad ausgehende Lärm ist an der westlichsten gelegenen Parzelle (Parzelle 21) zu bestimmen.

Betrachtung Beachvolleyballfeld und angrenzende Liegewiese des Freibades

Es wurden aufgrund des geringen Abstandes das Beachvolleyballfeld und die daran angrenzende Liegewiese betrachtet, da diese sich am nächsten zum geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Flurstraße II“ befinden. Der Lärm des Parkplatzes und der Schwimmbecken wird nicht mitbetrachtet, da diese einen deutlich höheren Abstand haben. Deswegen ist eine überschlägige Lärmberechnung nach der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) durchzuführen. Der ausgehende Lärm wird mit Hilfe einer Worst-Case-Betrachtung für die durchgängige Nutzung in der Ruhezeit zwischen 13:00 und 15:00 Uhr an Sonntagen bestimmt. In allgemeinen Wohngebieten ist für die Ruhezeit am Sonntagnachmittag der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) einzuhalten (siehe 18. BImSchV). Es sind die ausgehenden Lärmemissionen vom Beachvolleyballfeld (Fl.Nr. 105/1 der Gemarkung Illschwang) und der Kommunikationslärm von der Liegewiese (Fl.Nr. 105 der Gemarkung Illschwang; Annahme: 10 Personen sprechen normal und 5 Kinder schreien) an der Parzelle 21 zu bestimmen. Die Emissionswerte werden nach VDI 3770 „Emissionskennwerte von Schallquellen – Sport- und Freizeitanlagen“ berücksichtigt.

Bei den vorliegenden Abständen zwischen dem Volleyballfeld und der Baugrenze der Parzelle 21 (ca. 18 m) bzw. zwischen der Liegewiese und der Baugrenze der Parzelle 21 (ca. 16 m) sind nach überschlägiger Berechnung eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts zu erwarten. Das Vorhaben ist somit als kritisch zu sehen.

Es ist ein schalltechnisches Gutachten von einer nach §29b BImSchG bekanntgebenden Messstelle vorzulegen, in welchem dargestellt mit welchen Schallschutzmaßnahmen der Immissionsrichtwert für die Ruhezeit am Sonntagnachmittag an der Parzelle 21 des vorliegenden Bebauungsplans „Flurstraße II“ unterschritten werden.

Erst ab einem Abstand von ca. 50 m zwischen Beachvolleyballfeld und dem nächstgelegenen Immissionsort und ab einem Abstand von ca. 45 m zwischen Liegewiese und dem genannten Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet ist keine Überschreitung des Immissionsrichtwerts zu erwarten.

Es kann auf ein schalltechnisches Gutachten verzichtet werden, sofern der nächstgelegene Immissionsort (bzw. die Baugrenze der nächstgelegenen Parzelle) im kleineren Teil des geplanten allgemeinen Wohngebietes (auf Fl.Nr. 104, 104/3) in einem Abstand von 50 m zum Volleyballfeld und in einem Abstand von 45 m zu der Liegewiese liegt.

Es kann dem Vorhaben aus immissionsschutzfachlicher Sicht in der aktuellen Planung nicht zugestimmt werden.

Es ist entweder ein schalltechnisches Gutachten (siehe oben) oder eine neue Planung mit einem Abstand zum Volleyballfeld von 50 m und einem Abstand zur Liegewiese von 45 m zur nächstgelegenen Baugrenze vorzulegen.



LRA Amberg-Sulzbach SG 53 Naturschutz, Telefongespräch am 12.08.2025

Hinweis: Es handelt sich um eine stichpunktartige Zusammenfassung des Telefongespräches vom 12.08.2025

- Die Planung wird insgesamt als unkritisch eingestuft.
- Es sind keine besonderen Vorkommnisse zu erwarten.
- Die Planungsfläche entspricht keiner typischen Verdachtsfläche für die Feldlerche: Vorhabenfläche ist geneigt, es sind einige Gehölzstrukturen bzw. Störfaktoren vorhanden.
- Eine Eingrünung ist bereits vorhanden bzw. in der Planung vorgesehen.
- In der nächsten Beteiligungsrunde gem. § 4 Abs. 2 BauGB soll eine Stellungnahme abgegeben werden.

LANDRATSAMT AMBERG-SULZBACH



Landratsamt Amberg-Sulzbach, Postfach 1754, 92207 Amberg

NEIDL+NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Dolesstraße 2

92237 Sulzbach-Rosenberg

Internet:

www.amberg-sulzbach.de

Direkt-E-Mail-Adresse:

Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen

Tel.:

Fax:

Name:

Zimmer-Nr.

Amberg

28.05.2025

Vollzug der Wassergesetze;

Bebauungs- und Grünordnungsplan Allgemeines Wohngebiet „Flurstraße II“, Gemeinde Illschwang

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB

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 und die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Die Antragsunterlagen sind deshalb rechtzeitig mit dem Landratsamt Amberg-Sulzbach und dem Wasserwirtschaftsamt Weiden abzustimmen.

Bezüglich des 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 befestigte Fläche angeschlossen werden.

Dass wild abfließende Wasser darf gemäß § 37 Abs. 1 WHG keine Benachteiligung 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.amberg-sulzbach.de

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

Postanschrift
Schloßgraben 3
92224 Amberg

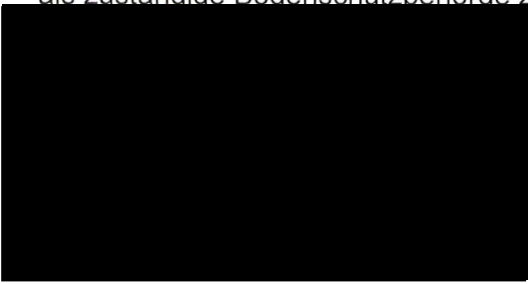
Bankverbindungen
Sparkasse Amberg-Sulzbach
Volksbank-Raiffeisenbank Amberg
Commerzbank Amberg
Postbank Nürnberg

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#

Informationen zum Datenschutz erhalten Sie unter www.amberg-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-Weizsach als zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.





Regierung der Oberpfalz – 93039 Regensburg

Per E-Mail

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und
Stadtplaner
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht

Unser Zeichen

Bearbeiter(in)

Regensburg

22.05.2025

E-Mail

Telefon / Telefax

Zimmer-Nr.

**Vollzug nach BauGB;
Bebauungs- und Grünordnungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA) „Flurstraße II“; Ge-
meinde Illschwang, 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 Gemeinde Illschwang beabsichtigt, am Gemeindehauptort auf ca. 1,7 ha ein Allgemeines Wohngebiet mit 21 Parzellen auszuweisen. Dabei handelt es sich um zwei räumlich getrennte Flächen, die über ein bereits bestehendes Allgemeines Wohngebiet miteinander verbunden sind. Laut Flächennutzungsplan ist das Gebiet bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wird aktuell jedoch noch landwirtschaftlich genutzt.

Die Regierung der Oberpfalz nimmt als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung zu der vorliegenden Planung:

Bewertung

Gemäß Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLplG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessungsentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB). Bauleitplanungen sind insbesondere anhand der nachfolgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) zu bewerten:

- 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 Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (G).

 - 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).*

Ergebnis

Eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung kann **aktuell nicht bestätigt** werden. Mangels Vorlage eines belastbaren Bedarfsnachweises ist derzeit keine endgültige Beurteilung durch die Regierung der Oberpfalz möglich. Es sind zwar Ausführungen zur Bevölkerungsentwicklung und der Verfügbarkeit von leerstehenden Gebäuden und Baulücken getroffen worden, dies ist jedoch nicht ausreichend.

Begründung

Eine Anbindung nach LEP 3.3 ist in Richtung Süden bzw. Südosten über die bestehende Bebauung sowie die aktuellen Baugebiete Flurstraße I sowie Am Fichtelberg gegeben.

Die Fläche ist zwar bereits mittels Flächennutzungsplan überplant, aufgrund des Alters der Flächennutzungsplanung (> 20 Jahre) kann dieser allerdings nicht mehr als Bedarfsbegründung herangezogen werden. Um beurteilen zu können, ob die Planung mit dem LEP-Ziel 3.2 (Innen- vor Außenentwicklung) vereinbar ist, ist deshalb die Vorlage eines Bedarfsnachweises nach den Vorgaben der Auslegungshilfe zum Bedarfsnachweis notwendig.

Die Vorgaben der Auslegungshilfe zum Bedarfsnachweis finden Sie unter [Microsoft Word - Bedarfsbegründung Aktualisierung final](#)

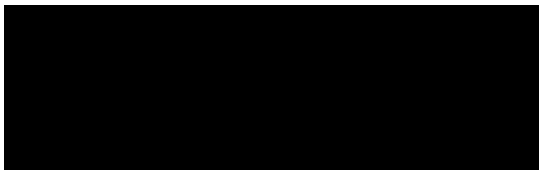
Unsere Hilfsdokumente zum Bedarfsnachweis mit Beispielen finden Sie unter <https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/regierungsbezirk/flaechensparoffensive/index.html>.

Im Rahmen der Bedarfsbegründung ist auch eine Auseinandersetzung mit den kürzlich ausgewiesenen bzw. noch im Verfahren befindlichen Baugebieten (Am Fichtelberg, Am Kühberg II, Flurstraße I) erforderlich.

Aufgrund der umfangreichen im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen und des Alters des Flächennutzungsplans wird zudem eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans angeregt, in deren Kontext eine Bereinigung der auf absehbare Zeit nicht verfügbaren bzw. aus anderen Gründen ungeeigneten Flächenpotenziale sinnvoll wäre.

Zudem befindet sich das gesamte Gebiet in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, d.h. einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege. Daraus folgt, dass den naturschutzfachlichen Belangen besonderes Gewicht beizumessen ist. Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde ist deshalb von besonderer Bedeutung.

Mit freundlichen Grüßen



Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§§ 4, 4a Baugesetzbuch)

A. Allgemeine Angaben

Stadt/Gemeinde/Amt	Gemeinde Illschwang, Landkreis Amberg-Weizsach
Ihr Zeichen, Ihre Nachricht	Ihr Schreiben vom 25.04.2025
☐ Flächennutzungsplan	
☒ Bebauungsplan	Bebauungs- und Grünordnungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA) „Flurstraße II“
☐ vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)	
☐ sonstige Satzung	
☒ Beteiligung gem.	§4 Abs. 1 BauGB

B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange	
Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord	
Absender	
Arbeitsbereich Regionalplanung bei der Regierung der Oberpfalz, 93039 Regensburg	
E-Mail	Telefon/Telefax
[REDACTED]	[REDACTED]
Bearbeiter(in)	
[REDACTED]	
☐ Keine Äußerung	
☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:	

- ☒ Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorhaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG:

Gemäß Punkt B I 2.1 des Regionalplans Oberpfalz-Nord kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindet sich vollumfänglich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Oberpfälzer Kuppenalb und östliche Albabdachung“ (RP Oberpfalz Nord B I 2.2 (Z) i.V.m. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“). Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde ist deshalb von besonderer Bedeutung.

Die Land- und Forstwirtschaft soll gemäß B III 1 des Regionalplans Oberpfalz-Nord erhalten und gestärkt werden. Dies gilt insbesondere für Gebiete mit günstigen und durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen. Dort soll auf den Erhalt und die Verbesserung der natürlichen und strukturellen Voraussetzungen für eine intensive Bodennutzung hingewirkt werden. Gemäß der Begründung zu B III 2.1 des Regionalplans fällt hierunter u.a. auch der Erhalt der Nutzfläche gegenüber konkurrierenden Nutzungen. Gemäß der landwirtschaftlichen Standortkartierung (LSK) herrschen im Planungsbereich durchschnittliche Erzeugungsbedingungen vor. Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust an landwirtschaftlich genutzter Fläche, der nicht direkt kompensiert werden kann. Den Stellungnahmen der landwirtschaftlichen Fachstellen soll deshalb besondere Bedeutung beigemessen werden.

Der Grundsatz A 1.2 Regionalplan Oberpfalz-Nord sieht u.a. vor, dass Flächen für Arbeiten, Wohnen, Infrastruktur, Freizeit und geschützte Freiräume jeweils in angemessenem und bedarfsge- rechtem Umfang zur Verfügung stehen und im Sinne einer vorausschauenden, nachhaltigen und regional abgestimmten Entwicklung möglichst optimal genutzt und kombiniert werden, sodass ge- genseitige wesentliche negative Beeinträchtigungen möglichst vermieden werden.

Vor dem Hintergrund der o.g. Grundsätze wird insbesondere der Umfang des geplanten Wohnge- bietes sowie auch die Größe der Bauparzellen im östlichen Geltungsbereich kritisch gesehen, da dadurch konkurrierende Belange voraussichtlich negativ betroffen sein werden. Es wird angeregt entsprechende Reduzierungen zu prüfen.

Im Hinblick auf eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik sollte auf sämtliche Baugrundstü- cke im Umgriff neuer Baugebiete ein Baugebot bzw. ein „Bauzwang“ festgesetzt werden, um das häufig auftretende Problem der Bodenverfügbarkeit und überhöhter Baulandpreise zu entschärfen. Zu den Anforderungen der Bedarfsbegründung sowie des Anbindegebotes wird auf die Stellung- nahmen der höheren Landesplanungsbehörde verwiesen.

- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Anga- be des Sachstandes und des Zeitrahmens:

- ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden kön- nen:

1. Einwendungen

2. Rechtsgrundlagen

3. Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

- ☐ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Regensburg, 20.05.2025,

Ort, Datum, Unterschrift

24-003 (02.2025)



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

bauleitplanung@neidl.de
gemeinde@illschwang.de

Ihre Nachricht



Unser Zeichen



Bearbeitung



Datum
14.05.2025

Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB, BBP Allgemeines Wohngebiet (WA)
"Flurstraße II",
Gemeinde Illschwang, Landkreis Amberg-Weizbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus wasserwirtschaftlicher Sicht teilen wir zum o.g. Bebauungsplan der Gemeinde
Illschwang 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.



len.

3. GRUNDWASSER

Am Standort liegen offene Karstverhältnisse ohne nennenswerte Deckschichten vor. Der Flurabstand des großräumigen Karst-Grundwassers beträgt rund 70 m. Die Angaben im Textentwurf zum Grundwasser sind im Übrigen plausibel.

4. ABWASSERENTSORGUNG

Mit der vorgesehenen Entwässerung des geplanten Baugebietes im Trennsystem besteht Einverständnis.

Mit der vorgesehenen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken besteht Einverständnis, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazu ergangenen Technischen Regeln (TRENGW) beachtet werden. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist vor Baubeginn zu prüfen. Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden. Es ist sicherzustellen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken schadlos versickert bzw. bei Überlastung der Versickerungsanlagen schadlos abgeleitet werden kann.

Sofern ein wasserrechtliches Verfahren für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder aus dem Regenrückhaltebecken in ein Gewässer erforderlich wird, sind die Wasserrechtsunterlagen vor der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden abzustimmen.

5. Lage zu Gewässern

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BP) „Flurstraße II“ besteht aus zwei Teilflächen. Die größere Planungsfläche (Parzellen 1-18) befindet sich in einem von West nach Ost verlaufenden umläufigen Hang. Die natürliche Geländeneigung beträgt Minimum 8%. Die zweite Planungsfläche (Parzellen 19-21) liegt ebenfalls an einem von Norden nach Süden stark geneigtem Gelände von bis zu 19%.

Oberflächengewässer werden nicht tangiert.

Aufgrund der immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse und den daraus resultierenden Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser sind für geplante Wohnbebauungen in Hanglage ein besonderes Augenmerk zu legen. Bei dieser Wassergefahr ist es unerheblich, ob die Bebauung in der Nähe eines Gewässers liegt.

Eine erste Information, ob konzentrierte Oberflächenabflüsse in den beplanten Gebieten auftreten können, geben die Hinweiskarten für Oberflächenabfluss und Sturzfluten (HIOS), welche im Umweltatlas Bayern (www.umweltatlas.bayern.de) unter Naturgefahren/Überschwemmungsgefahren für jedermann einsehbar sind. Diese gilt es mit den örtlichen Kenntnissen zu verifizieren und bei Bewahrheitung in die weiteren Planungen mit einfließen zu lassen und zeichnerisch darzustellen, um die Abflusswege von der Bebauung freizuhalten. Die weitere Ableitung dieser Oberflächenabflüsse ist konsequent bis zum nächsten Vorfluter fortzuführen, sodass es für Unterlieger zu keiner Verschlechterung kommt.

Für das geplante Baugebiet „Flurstraße II“ weisen die HIOS-Karten gebündelte Fließwege im Bereich der Parzellen 9, 10, 12, 13 mit mäßigem bzw. erhöhtem Abfluss auf. Durch eine Ortseinsicht unsererseits wird dies als plausibel erachtet.

Für die weitere Konzeption des Baugebietes sind Abflussbereiche innerhalb der Planungsfläche des BP für die Oberflächenwasserableitung aus dem Einzugsgebiet zwingend vorzusehen und die weitere Ableitung (ggf. gedrosselt) bis zum Vorfluter auszuplanen.

Zusätzlich empfehlen wir an der nördlichen Grenze der größeren Planungsfläche eine Aufwallung mit Abflusmulde vorzusehen, um ankommende Abflüsse zu bündeln bzw. kontrolliert abzuleiten.

Einer Wohnbebauung im Abflussbereich/Muldentiefsten kann von wasserbaulicher Seite nicht zugestimmt werden.

Für die kleinere Teilfläche des BP ist mit dem gegenüberliegend vorhandenen Straßengraben augenscheinlich keine Gefahr durch wild abfließendes Wasser erkennbar.

Innerhalb aller Parzellen empfehlen wir als zusätzlichen Schutz eine hochwasserangepasste Bauweise bzw. Objektschutz (z. B. die Anpassung von Gebäudeöffnungen, Geländemodellierung an Gebäuden, etc.) vorzusehen.

Gemäß § 37 WHG ist Oberflächenwasser grundsätzlich schadlos gegenüber Dritten abzuleiten.

Bodenentwässerungseinrichtungen sind uns im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Gegebenenfalls vorhandene Drainageleitungen aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzung 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 kann unter Beachtung o. g. Auflagen befürwortet werden.

Mit freundlichen Grüßen,
gez.

