

**Bebauungsplan ‚Neue Mitte‘ Ebermannsdorf mit paralleler Flächennutzungsplanänderung**  
**Öffentliche Auslegung und Beteiligung der TÖB vom 05.10.2018 – 05.11.2018**

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschlüsse
<p><b><u>Keine Stellungnahmen (19 Stellen):</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landratsamt Amberg-Sulzbach – Verkehrsbehörde</li> <li>- Landratsamt Amberg-Sulzbach – Hygiene- und Umweltmedizin</li> <li>- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege</li> <li>- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.</li> <li>- Landesjagdverband Bayern</li> <li>- Regierung der Oberpfalz – Gewerbeaufsichtsamt</li> <li>- Regierung der Oberpfalz – Städtebau</li> <li>- Staatliches Bauamt Amberg- Sulzbach</li> <li>- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben</li> <li>- Bund Naturschutz</li> <li>- Untere Naturschutzbehörde</li> <li>- Landratsamt Amberg-Sulzbach – Kreisbrandrat</li> <li>- Gemeinde Freudenberg</li> <li>- Gemeinde Fensterbach</li> <li>- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten</li> <li>- DFS Deutsche Flugsicherung</li> <li>- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz</li> <li>- Kabel Deutschland Abt. PMN Nürnberg</li> <li>- Zweckverband Nahverkehr AS</li> </ul>	<p>Dient zur Kenntnisnahme (z. K.)</p>	

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschlüsse
<p><b><u>Keine Anregungen und Bedenken (13 Stellen):</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landratsamt Amberg-Sulzbach – Gesundheitsamt - vom 25.10.2018</li> <li>- Gemeinde Ensdorf vom 05.11.2018</li> <li>- Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz vom 05.11.2018</li> <li>- Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord vom 05.11.2018</li> <li>- PLEdoc GmbH vom 09.10.2018</li> <li>- Gemeinde Kümmerbruck vom 10.10.2018</li> <li>- Bayernwerk Netz GmbH vom 26.10.2018</li> <li>- Große Kreisstadt Schwandorf vom 16.10.2018</li> <li>- IHK Regensburg vom 30.10.2018</li> <li>- Autobahndirektion Nordbayern vom 07.11.2018</li> <li>- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 29.10.2018</li> <li>- Bayerischer Bauernverband vom 05.11.2018</li> <li>- Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 02.11.2018</li> </ul>	<p>Dient zur Kenntnisnahme (z. K.)</p>	

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschlüsse
<p><b>Deutsche Telekom, Regensburg - vom 05.11.2018</b></p> <p>Zur oben genannten Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 31.07.2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter: Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>	<p>Der Beschluss zur Stellungnahme vom 31.07.2018 gilt sowohl für Bebauungsplan als auch Flächennutzungsplan weiterhin.</p>	<p><b>12:0</b></p>
<p><b>Vodafone Kabel Deutschland vom 05.11.2018</b></p> <p><u>Änderung des Flächennutzungsplanes</u> Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p><u>Aufstellung des Bebauungsplanes</u> Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.</p>	<p><u>Zur FNP-Änderung:</u> Dient z. K.</p> <p><u>Zum Bebauungsplan:</u> Sobald mit der Erschließungsplanung begonnen wird, wird hierüber entschieden.</p>	<p><b>12:0</b></p>
<p><b>Regierung von Oberfranken, Bergamt - vom 31.10.2018</b></p> <p>Der in unserer Stellungnahme vom 04.08.2017 vorgebrachte Hinweis wurde beachtet. Sollten bei den Bauarbeiten unerwartet altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.</p>	<p>Dient z. K.</p> <p>Sobald altbergbauliche Relikte bei Bauarbeiten gefunden werden, wird das Bergamt verständigt.</p>	<p><b>12:0</b></p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschlüsse
<p><b>Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanung vom 30.10.2018</b></p> <p>In den Planunterlagen wurden nunmehr nachvollziehbare Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung und zum daraus abgeleiteten Bedarf ergänzt.</p> <p>Durch die beabsichtigte Beschränkung der Verkaufsfläche auf 800 m<sup>2</sup> und die Baugrenzen ist nicht zu erwarten, dass Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des LEP-Ziels 5.3.1 entstehen. Einzelhandelsgroßprojekte im baurechtlichen Sinn sind jedoch i.d.R. lediglich Betriebe ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, so dass aus Gründen der Klarstellung in den textlichen Festsetzungen in C I 1.1 der Begriff „Einzelhandelsgroßprojekte“ durch „Einzelhandelsbetriebe“ zu ersetzen ist.</p> <p>Wird dem nachgegeben, bestehen aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung. Sie trägt u. a. auch zur Verwirklichung der LEP-Grundsätze 1.2.2 und 2.2.5 bei, wonach die Möglichkeiten zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge genutzt werden sollen und der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden soll, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann und seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind. Auch den LEP-Zielen 8.1 und 8.2 wird durch die Planung entsprochen.</p>	<p>Dient z. K.</p> <p>Der Begriff „Einzelhandelsgroßprojekte“ wird durch „Einzelhandelsbetriebe“ ersetzt.</p> <p>Dient z. K.</p>	<p><b>12:0</b></p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschlüsse
<p><b>Landkreis Amberg-Sulzbach, Tiefbauamt vom 25.10.2018</b></p> <p>Mit der Bauleitplanung, sowie mit den Ergebnissen der Besprechung vom 07.09.2017 und Ihrer Abwägung besteht grundsätzlich Einverständnis.</p> <p>Im Bereich von Station 1,680 bis Station 1,830 ist das Straßengrundstück der AS 23 mit der Flurnummer 299/14 der Gemarkung Ebermannsdorf Teil des Bebauungsplanes. Mit einer geschwindigkeitsreduzierenden Belagsgestaltung seitens der Gemeinde Ebermannsdorf in diesem Bereich besteht Einverständnis, sofern der Belag die Anforderungen an einen Fahrbahnbelag einer Kreisstraße erfüllt. Die Tatsache, dass auch in diesem Bereich der Straßenverkehr Vorrang hat, ist bei der Platzgestaltung zu berücksichtigen.</p> <p>Bezüglich der Bedingungen und Auflagen wird auf unsere Stellungnahme vom 10.08.2017 verwiesen.</p>	<p>Dient z. K.</p> <p>Die Gestaltung der Kreisstraße im Platzbereich wird mit dem Tiefbauamt abgestimmt.</p> <p>Zur Stellungnahme vom 10.08.2017 gilt der Beschluss vom 24.09.2018 weiterhin.</p>	<p><b>12:0</b></p>
<p><b>Landratsamt Amberg-Sulzbach, Untere Immissionsschutzbehörde vom 29.10.2018</b></p> <p>Mit Schreiben vom 09.08.2017 wurde zur 1. Beteiligung bereits Stellung genommen. Das damalige Sondergebiet soll nun als urbanes Gebiet ausgewiesen werden. Das in der letzten Stellungnahme angeregte Gutachten zum Schallschutz liegt mit dem Gutachten Nr. EMD-4208-01 / 4208-01_E02.0 der hooock farny Ingenieure vom 12.12.2017 vor. Das Gutachten betrachtet die möglichen Geräuschsituationen ausgiebig und ist als plausibel zu betrachten. Der Gutachter formuliert unter Ziffer 7.1 Vorschläge hinsichtlich des Schallschutzes zur Aufnahme in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Unter Ziffer 8 in den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes ist ein Vorschlag verankert. Die weiteren Vorschläge sind nicht dringend zu verankern, da laut Beschlussvorschlag in den Gebäuden 7 und 8 keine Wohneinheiten mehr geplant sind.</p> <p>Aus fachlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan somit keine Bedenken mehr.</p>	<p>Dient z. K.</p>	<p><b>12:0</b></p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschlüsse
<p><b>Landratsamt Amberg-Sulzbach, Bauamt vom 05.11.2018</b></p> <p>Wir weisen darauf hin, dass mit der Festsetzung der Gebietsart als urbanes Gebiet nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 Bayer. Bauordnung die Abstandsflächentiefe kraft Gesetzes 0,5 H beträgt.</p> <p>Eine weitergehende Reduzierung der Tiefe in bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird durch Art. 6 Abs. 7 BauGB ermöglicht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass damit nicht nur die Abstandsflächentiefe nicht auf 0,4 H reduziert wird, sondern auch ein insgesamt anderes Reglement des Abstandsflächenrechts gilt. Die Regelung des Art. 6 Abs. 7 BauGB ist als sog. Experimentierklausel in die Bayer. Bauordnung eingeführt worden.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen ist unter 3. ausgeführt, dass im urbanen Gebiet ein abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe von 0,4 H mindestens 3 m zulässig ist. Dies ist unter Verweis auf die obigen Ausführungen nicht zutreffend. Wir bitten um Korrektur der Regelung.</p>	<p>Die Festsetzung unter 3. wird auf das urbane Gebiet abgestimmt auf „0,5 H mindestens 3 m“ geändert.</p> <p>Art. 6 Abs. 7 BayBO wird gestrichen.</p>	<p><b>12:0</b></p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschlüsse
<p><b><u>Bürger:</u></b></p> <p><b>Schaller Johanna vom 05.11.2018:</b></p> <p>„Ich bin gegen die Größe des Bürgerhauses, da es sich mir nicht erschließt, wo denn in Ebermannsdorf so viel Platz für Kinder gebraucht wird. Die Geburtenzahlen steigen ja nicht ins Unendliche. Heute stehen erst die Kindergartenzahlen in der Amberger Zeitung (90). Außerdem finde ich die räumliche Trennung von Kinderkrippe und Kindergarten schon etwas befremdlich (Abholen, Bringen für Eltern von Kindern in beiden Gruppen?). Der Weg zwischen Bürgerhaus und Kindergarten soll doch wohl für alle zugänglich sein? Wie sollen da die Kinder abgegeben werden, wenn Kinder-krippe und Kindergarten örtlich getrennt sind? Was bleibt denn noch vom alten Wald? Restbestände der Eichen werden wohl auch beim Erstellen der Gebäude fallen, da das Gelände ja irgendwie gestützt werden muss. Die Flächenversiegelung ist meiner Meinung nach immer noch enorm. Wozu so viele Parkplätze? Man, Frau, geht doch wohl nicht stundenlang zum Einkaufen! Außerdem wird örtliche Nahversorgung propagiert für Leute ohne Auto!?“</p>	<p>Es musste aufgrund der Kinderzahlen heuer eine 4. Kindergartengruppe eröffnet werden. Die Kindergartenkinder müssen aus Platzmangel in die bisherige Mehrzweck-Turnhalle des Kindergartens ausweichen.</p> <p>Die Tendenz Kinder in eine Krippe zu geben, ist weiterhin steigend. Daher war es dringend veranlasst Räume für Krippenkinder zu planen. Die beiden Kindereinrichtungen (Kindergarten und Krippe) sind über den Waldspielplatz miteinander gut verbunden. Es sollte daher für Eltern kein Problem sein, ihre Kinder in beide Einrichtungen zu bringen.</p> <p>Es werden Bäume fallen, für die jedoch auf einer Ausgleichsfläche Wald bereits angepflanzt wurde. Und es werden Bäume, die standsicher sind und nicht überbaut werden, erhalten.</p> <p>Die Parkplätze sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet (Bürgerhaus, Einzelhandelsmarkt, Café, Läden, Bank, Wohnen). Diese sind nach der Garagen- und Stellplatzverordnung gesetzlich nachzuweisen.</p>	<p><b>12:0</b></p>
<p><b>May Beate vom 02.11.2018:</b></p> <p>„Das Gebiet ist schon vorbelastet mit Lärm und Schadstoffemissionen der nahegelegenen A6. Ein Anstieg der Lärm und Luftschadstoffe ist laut FNP zu erwarten. Dieses einfach hinzunehmen und nur von einer geringen negativen Erheblichkeit auszugehen, ist bürgerfeindlich. Eine Verschlechterung der kleinklimatischen Verhältnisse ist zu erwarten. Diese einfach hinzunehmen und nur von einer geringen Erheblichkeit auszugehen, ist bürgerfeindlich. Die Leistungen der Großbäume (BHUmfang 180cm), also Klimaverbesserung, Wasserspeicher, CO2 Speicher, Sauerstoffproduzent, u.v.m. ist nicht durch Neupflanzungen (BHUmfang 20-25 cm) zu ersetzen.</p>	<p><b><u>Lärm:</u></b> Laut Lärmgutachten werden alle Grenzwerte eingehalten. Es kommt für Nachbargrundstücke sogar zu einer geringen Verbesserung der Lärmsituation.</p> <p><b><u>Luftschadstoffe:</u></b> Die Lage im Ort und nicht auf der „grünen Wiese“ hat den Vorteil einer guten fußläufigen Anbindung und einer guten Nahverkehrsanbindung mit Bussen. Hierdurch kommt es zu Luftschadstoffen in einem ortsüblichen Rahmen.</p> <p><b><u>Klima:</u></b> Bei den Ausgleichspflanzungen wurden ausschließlich Laubgehölze verwendet. Im Gegensatz zum Bestand, wo überwiegend Nadelgehölze stehen.</p>	

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschlüsse
<p>Vormals unversiegelte Flächen werden dauerhaft versiegelt. Flächensparendes Bauen ist nicht zu erkennen. Allein 4130 m<sup>2</sup> ebenerdige Parkplatzfläche. Diese wären in einem Untergeschoß flächensparender untergebracht. Durchlässige Beläge sind nicht verbindlich vorgeschrieben. Nur 6200 m<sup>2</sup> bleiben als unversiegelter Boden übrig, wobei dieser sehr wahrscheinlich durch die Bautätigkeit ebenfalls dauerhaft geschädigt bleibt. Von einer nur mittleren negativen Erheblichkeit auszugehen, ist bürgerfeindlich.</p> <p>Von einer ausgeglichenen Bilanz in Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild auszugehen, ist subjektiv. Wald und Wiese empfinden viele Bürger schöner.</p> <p>Innerdörfliche Entwicklung ist grundsätzlich zu begrüßen. Vorrangig sollten jedoch bestehende Gebäude genutzt, bzw. umgenutzt werden. Leerstand oder eine geringe Auslastung wird hingenommen.</p> <p>Eine ehrliche Bestandsaufnahme und eine ehrliche Bedarfsermittlung würden manchen Neubau überflüssig machen.“</p>	<p>Die Ausgleichsflächen stellen nicht nur auf die Sauerstoffproduktion ab, sondern auch auf weitere ökologische Faktoren: reichere Tierwelt, bessere Bodenstruktur durch Laub- statt Nadeleintrag.</p> <p>Im übrigen ist die Ausgleichsflächenberechnung nach dem Leitfaden „Bauen mit Natur und Landschaft“ erfolgt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p><u>Flächensparendes Bauen:</u> Aus dem Wettbewerb ging dieser Entwurf als 1. Preis hervor und wurde auch aufgrund seiner kompakten, flächensparenden Bauweise gelobt.</p> <p>Die 6.200 m<sup>2</sup> Freifläche werden als Bürgerpark und Waldspielplatz angelegt. Dies gelingt nur mit einem <u>nicht</u> geschädigten Boden.</p> <p>Das Ortsbild wird sich im Bereich der neuen Mitte verändern. Dies erfolgt aber auf einer innerdörflichen Freifläche und wird angemessen begrünt. Die Fläche ist bereits allseits von Siedlungsflächen umgeben und ragt nicht in die freie Landschaft hinaus.</p> <p>Der entstehende Bürgerpark wird mit Fußwegen erschlossen und macht den praktisch nicht zugänglichen Forstbereich erst erlebbar.</p> <p><u>Bestehende Gebäude:</u> Es gibt in Ebermannsdorf keine Leerstände, geschweige denn solche, die die hier überplanten Nutzflächen auch nur annähernd aufnehmen könnten. Eine ehrliche Bestandsaufnahme hat im Ortsentwicklungskonzept (Büro Spindler und alle Gemeinderäte) stattgefunden.</p>	<p><b>12:0</b></p>
<p><b>Grahl Henriette vom 07.11.2018</b></p> <p>„Wann beginnt endlich der Bau der neuen Mitte. Warte nun schon seit Jahren darauf. Es ist wichtig für alle Einwohner Ebermannsdorfs und es verschönert doch auch das Dorf.“</p>	<p>Dient z. K.</p>	<p><b>12:0</b></p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschlüsse
<p><b>VHS Ebermannsdorf Schönberger Uschi, Miniclub Ebermannsdorf Schmidl Johanna Blaskapelle St. Konrad Kern Liane vom 05.11.2018</b></p> <p>„den drei oben genannten Gruppierungen wurden von der Gemeinde Ebermannsdorf Räumlichkeiten im DomCom, 1. Stock, Vereinsbereich, zur Verfügung gestellt, wofür wir uns herzlich bedanken möchten.</p> <p>Wir sind mit den Räumlichkeiten äußerst zufrieden, bemerken aber immer mehr, dass die ins 1. OG führende Treppe jeder Gruppierung Probleme bereitet. Dies beginnt schon damit, dass es äußerst beschwerlich ist, größere oder sperrige Materialien, Instrumente, Kinderwagen, Buggy, Maxicosi usw. die Treppen hinauf bzw. hinab zu schaffen. Ein großes Problem ist auch, dass Mitglieder oder Teilnehmer mit Handicap die Vereinsräume nur unter erschwerten Bedingungen oder gar nicht besuchen können. Eine Liftanlage wäre hier äußerst hilfreich.</p> <p>Uns liegt aber auch noch die Tatsache, dass die Schülerinnen und Schüler, die die Nachmittagsbetreuung an der Grundschule in Anspruch nehmen, immer mehr werden (dieses Schuljahr sind es soweit uns bekannt über 40 Kinder). Dadurch hat die Mittags-/Nachmittagsbetreuung natürlich auch mehr Platzbedarf.</p> <p>Der Ausbau der Ganztagsbetreuung an den Grundschulen ist eines der erklärten Ziele der Freien Wähler. Was die derzeit laufenden Koalitionsverhandlungen diesbezüglich bringen, bleibt abzuwarten, aber auf Sicht wird eine verstärkte Ganztagsbetreuung auch an Grundschulen erklärtes Ziel werden.</p> <p>Wir fürchten daher – sicher nicht unbegründet – dass unsere Organisationen dann – naturgemäß – weichen müssen. Erfreulicherweise haben wir nun festgestellt, dass im geplanten Bürgerhaus „Neue Mitte“ (Haus 5) Räume für den Gemeinbedarf mit vorgesehen sind.</p>	<p>Dient z. K. Im Raumkonzept zum Bürgerhaus sind auch Vereinsräume vorgesehen.</p>	<p><b><u>12:0</u></b></p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag	Beschlüsse
<p>Wir begrüßen dies außerordentlich, da für uns dann Aussicht besteht, neue Räumlichkeiten nutzen zu können, falls die Räumlichkeiten im DomCom nicht mehr zur Verfügung stehen oder für unsere Mitglieder und Besucher sich die Treppensituation als nicht mehr tragbar herausstellen sollte. Bei ca. 40 Vereinen und Organisationen sind sicherlich noch einige dieser Gruppierungen an einer Nutzung der Räumlichkeiten im neuen Bürgerhaus interessiert. Wir möchten deshalb die Problematik im Vereinsbereich 1. Stock DomCom bereits jetzt ansprechen, um Sie für die Problematik zu sensibilisieren und darin zu bestärken an der Planung, Räume für Vereine und Gruppierungen im neuen Bürgerhaus vorzusehen, festzuhalten.</p> <p>Wir danken Ihnen im Namen all unserer Mitglieder, Teilnehmer und Besucher für Ihre immer großzügige Unterstützung.“</p>		