



AMBERG

Bebauungsplan Amberg 161

„Gailoh Mitte“

Entwurf zur Begründung

in der Fassung vom

15.04.2026

Bearbeiter: Daniela Mühldorfer

Referat für Stadtentwicklung und Bauen

-Stadtplanungsamt-

Hinweis: Der Umweltbericht zum Bebauungsplan gemäß § 2a Nr. 2 BauGB i. d. F. vom 15.04.2026
ist Bestandteil dieser Begründung.

Inhalt

1.	Erfordernis der Planaufstellung	1
2.	Ziele und Zwecke der Planung	2
3.	Räumlicher Geltungsbereich	3
4.	Planverfahren	4
5.	Ausgangssituation	5
5.1.	Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet	5
5.2.	Städtebaulicher Bestand	15
5.3.	Sonstige Planungsgrundlagen für das Plangebiet	16
6.	Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung, Flächenbilanz	18
6.1.	Erschließung	18
6.2.	Städtebau	18
6.3.	Grünordnung	19
6.4.	Flächenbilanz	19
7.	Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung	20
8.	Begründung der Festsetzungen	26
8.1.	Grenzen	26
8.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung	26
8.3.	Bauweise, Abstandsflächen	28
8.4.	Dächer und PV-Anlagen	29
8.5.	Stützmauern, Einfriedungen, Werbeanlagen	31
8.6.	Öffentliche Verkehrsflächen	32
8.7.	Garagen, Carports und Stellplätze	34
8.8.	Flächen für Versorgungsanlagen	35
8.9.	Grünordnung, Natur und Landschaft	35
8.10.	Immissionsschutz	40
8.11.	Denkmalschutz	43
8.12.	Schutzfläche	44
9.	Auswirkungen und Maßnahmen	44
9.1.	Städtebau	44
9.2.	Verkehrsanlagen	45
9.3.	Anlagen für die Ver- und Entsorgung	46
9.4.	Immissionsschutz	47
9.5.	Altlastenflächen	47
9.6.	Grünordnung, Ausgleichsflächen für Boden, Natur und Landschaft	47

9.7. Gewässer, Wasserwirtschaft.....	47
9.8. Denkmalschutz und Denkmalpflege	49
9.9. Städtebaulicher Verträge und Sicherung der Durchführung	49

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS FÜR FACHBEGRIFFE

ABSP	Arten- und Biotopschutzprogramm
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayStrWG	Bayerisches Straßen- und Wegegesetz
BayVGH	Bayerischer Verwaltungsgerichtshof
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BMZ	Baumassenzahl
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
DIN 18005	„Schallschutz im Städtebau“ Teil 1
EEK	Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg vom April 2011, erstellt durch die GMA
GMA	Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München
GE	Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
GRZ	Grundfläche
RRB	Regenrückhaltebecken
SO	Sondergebiet nach § 11 BauNVO
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TA Luft	Technische Anleitung zur Reinhaltung von Luft
VK	Verkaufsfläche
WA	allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Amberg strebt an, den Stadtteil Gailoh nachhaltig zu stärken und zukunftsfähig zu gestalten. Die aktuelle Situation ist so zu bewerten, dass kaum noch Wohnbauflächen zur Verfügung stehen, um den steigenden Bedarf an Wohnraum zu decken. Im Stadtkern sind die Entwicklungsmöglichkeiten bereits weitgehend genutzt, sodass die zukünftige Entwicklung verstärkt auf die Flächen im Außenbereich und in den Randlagen konzentriert werden muss.

Im Plangebiet besteht derzeit eine heterogene Nutzung aus bestehenden Wohngebäuden, landwirtschaftlich geprägten Hofstellen sowie Handwerksbetrieben. Es besteht ein konkreter Bedarf an zusätzlichem Wohnraum, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung und nachfolgende Generationen, um eine Abwanderung junger Menschen zu vermeiden und die dörfliche Gemeinschaft langfristig zu stabilisieren.

Der Standort zeichnet sich durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die Nähe zu wichtigen materiellen Infrastruktur, sozialen Bildungseinrichtungen und Versorgungseinrichtungen aus. Diese Faktoren machen den Ortsteil besonders attraktiv für Familien und junge Menschen. Zudem bietet die Lage im Grünen eine hohe Lebensqualität und fördert nachhaltiges Wohnen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die bauliche Nutzung im Einklang mit der dörflichen Struktur. Die geplante Entwicklung soll die Vereinigung von Wohnen, Landwirtschaft und Handwerk ermöglichen, um die traditionelle dörfliche Lebensweise zu bewahren und gleichzeitig moderne Wohnformen zu fördern. Die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen soll weiterhin möglich sein, um die lokale Landwirtschaft zu stärken und die regionale Versorgung zu sichern. Gleichzeitig sollen wohnortnahe Arbeitsplätze im Handwerk geschaffen werden, um die regionale Wirtschaft zu fördern und die Mobilität zu reduzieren. Für die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die für einen Rückbau vorgesehenen Bereiche besteht ohne Bauleitplanung keine Möglichkeit einer geordneten baulichen Entwicklung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine zusammenhängende, städtebaulich sinnvolle Entwicklung ermöglicht, einschließlich einer neuen inneren Erschließung mit Gehwegen, öffentlichen Stellplätzen und einem Kinderspielfeld. Gleichzeitig wird die äußere Erschließung durch die Schaffung eines gemeinsamen Geh- und Radweges verbessert, wofür entsprechende Flächen bereitgestellt werden.

Durch die planungsrechtliche Steuerung sollen Flächen geschaffen werden, die den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechen. Die Planaufstellung ist somit ein entscheidender Schritt, um die nachhaltige Entwicklung des Stadtteils zu fördern, die Innenentwicklung zu stärken und den demografischen Wandel aktiv zu gestalten.

Ein Teilbereich des Geltungsbereichs wurde auf Erbbaurecht von der Ludwig-Donhauser-Stiftung, gemeinsam Gutes tun, in der Region helfen von der Stadtbau Amberg GmbH gepachtet. Die Stiftung wurde von einem gailoher Landwirt gegründet, um nach seinem Tod mit seinem Nachlass gemeinnützige Zwecke in der Region zu unterstützen. Die Grundstücke werden von der Stadtbau Amberg GmbH an bauwillige verpachtet, die einen Erbbauzins zahlen, welcher in die Ludwig-Donhauser-Stiftung fließt.

Wohnbauflächenbedarf

Aktuell stehen in der Stadt Amberg kaum noch Wohnbauflächen zur Verfügung. Die Potenziale der Innenentwicklung werden immer wieder geprüft und möglichst genutzt. Auch im Ortsteil Gailoh sind die verfügbaren Wohnbauflächen erschöpft. Innerhalb bestehender und erschlossener Siedlungsgebiete stellen unbebaute Grundstücke aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen keine Reserveflächen

dar, die Bauwilligen angeboten werden können. Leerstehende Bausubstanzen im Stadtgebiet, die für eine Wohnnutzung geeignet wären, stehen ebenso nicht zu Verfügung. Die Stadt Amberg orientiert sich an den Planungsgrundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der vorrangigen Entwicklung des Innenbereiches vor dem Außenbereich.

In der Stadt Amberg besteht nach wie vor eine anhaltende Nachfrage an Wohnraum im Stadtgebiet sowie in den Ortsteilen von Amberg. Da ein Bedarf an weiteren Wohnbaugrundstücken vorhanden ist, möchte die Stadt Amberg ortsnahe Wohnbauflächen für Familien und Bauwillige schaffen, um auch einer Abwanderung der jungen Generation aus dem dörflichen Stadtteil Gailoh und dem Stadtgebiet entgegenzuwirken und somit den Stadtteil Gailoh zu stärken und zu sichern.

Die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes bietet Raum für generationsübergreifendes Wohnen und trägt zur Belebung des Ortslebens bei.

Mit der Bebauungsplanaufstellung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt, um weiteren Wohnraum zu schaffen und den Stadtteil Gailoh geordnet abzurunden und abzuschließen, ohne dass der Charakter der ländlichen Siedlung verloren geht.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnraum mit angelagerten land- und forstwirtschaftlichen Nebenstellen und nicht störenden Gewerbebetrieben, um dem Bedarf vor Ort zu decken. Dabei sollen die bestehenden Potenziale der Innenentwicklung im Ortskern Gailoh genutzt und der Ortsteil Gailoh abgerundet werden. Die Planung sieht vor, östlich des Geltungsbereiches an das All-gemeine Wohngebiet anzuschließen und Richtung Westen, Süden und Norden durch Dörfliches Wohngebiet zu erweitern und zu integrieren. Unter Wahrung des bestehenden Dorfcharakters, können sich Gebäude harmonisch in die bestehende Bebauung einfügen.

Die Stadt Amberg beabsichtigt mit diesem Bebauungsplan zum einem den vorhandenen landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebsbestand zu sichern und Baurecht für zukünftige Entwicklungen zu schaffen. Ein Nutzungskonflikt zwischen Wohnhäusern, landwirtschaftlichen Betrieben und Handwerksbetrieben soll vermieden werden.

Ein weiterer zentraler Zweck der Planung ist die Erhaltung und Entwicklung von Grün- und Freiraumstrukturen. Bestehende Gehölzbestände werden als Grüngürtel gesichert, ergänzt durch private Hecken und Ausgleichsflächen, wodurch ökologische Funktionen erhalten und die Freiraumqualität für die Bevölkerung erhöht werden. Gleichzeitig werden Kultur- und Naturdenkmale, wie die Kapelle als Baudenkmal sowie die beiden Eichen am Wendelinweg, geschützt und in die städtebauliche Gestaltung integriert. Die Planung gewährleistet zudem eine funktionale und sichere verkehrliche Erschließung. Die innere Erschließung mit Gehwegen, Spielplatz und Parkplätzen sowie die Erweiterung der bestehenden Straße zu einem gemeinsamen Geh- und Radweg schaffen eine klare und verträgliche Verkehrsführung innerhalb des Plangebiets. Die neue Bebauung orientiert sich am dörflichen Charakter, verzichtet auf Parzellierungen und ermöglicht großzügige, flexible Baufenster, sodass eine harmonische Eingliederung in die vorhandene Siedlungsstruktur gewährleistet ist.

Für die Entwässerung von Gailoh wurde ein neues wasserrechtliches Verfahren durchgeführt. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Ableitung bzw. Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers wurde

beantragt und befindet sich im abschließenden Verfahren. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt nördlich vom Plangebiet.

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan weist die betroffene Fläche teilweise als Dorfgebiet, teilweise als allgemeines Wohnbaugebiet und teilweise als landwirtschaftliche Fläche aus. Diese unterschiedliche Ausweisung spiegelt die bestehende Siedlungs- und Nutzungsstruktur wider und bildet die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans, der eine geordnete, dorfverträgliche Entwicklung der Wohnbauflächen sowie eine Integration der vorhandenen landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen ermöglicht.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das geplante Baugebiet befindet sich am Ortsrand südwestlich des Stadtgebietes im Ortsteil Gailoh. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Gailoh die Flurstücksnummern 1, 1/1, 3, 9, 9/1, 15, 17, 19/1, 19/2 teilweise, 19/3 teilweise, 19/4 teilweise, 19/21, 21 teilweise, 22/1, 23/2, 26, 28, 30, 30/1, 39/1, 41, 42 teilweise, 48 teilweise, 106/1 teilweise.



Lage im Stadtgebiet, GIS Amberg (Luftbild, Stand 2024)

Insgesamt hat das Gebiet eine Größe von circa 6,17 ha.

Da Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

Westen: landwirtschaftlich genutzte Flächen und ein Aussiedlerhof

- Süden: Verlauf der Gailoher Hauptstraße, Verlauf des Nortburgawegs, bestehende Bebauung, Gebäude für Landwirtschaft
- Osten: bestehende Bebauung und landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Norden: Verlauf des Leonhardiwegs und landwirtschaftliche genutzte Flächen



Luftbild des Geltungsbereiches, GIS Amberg, (Stand 2024)

4. Planverfahren

Der Stadtrat hat am 19.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 161 „Untere Gassenäcker“ beschlossen. Vom 17.04.2023 bis 17.05.2023 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung auf der Grundlage des Entwurfes in der Fassung vom 30.11.2022 durchgeführt. Gleichzeitig erfolgte die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange.

Durch die eingegangenen Stellungnahmen wurde der erste Entwurf geändert und angepasst.

Ursprünglich wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 161 „Untere Gassenäcker“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Ziel war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum auf einer bislang unbebauten Fläche am Ortsrand zu schaffen. Aufgrund der damaligen rechtlichen Rahmenbedingungen erschien dieses Verfahren geeignet, um Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

Mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 wurde entschieden, dass das Verfahren nach §13b BauGB nicht mit der Strategischen Umweltpüfungs-Richtlinie (SUP-Richtlinie 2001/42/EG) der EU vereinbar ist. Dies bedeutet, dass die Anwendung des §13b BauGB in der bisherigen Form

europarechtswidrig ist. Infolgedessen war ein Festhalten an dem beschleunigten Verfahren nicht mehr zulässig.

Das Verfahren wurde aus diesem Grund in ein Regelverfahren überführt. In diesem Zusammenhang wurde die Planung neu bewertet und überarbeitet. Dabei wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans erweitert, um städtebauliche und funktionale Zusammenhänge besser zu berücksichtigen und eine Entwicklung des Ortsteils Gailoh zu ermöglichen.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der städtebaulichen Neuabstimmung auch die Art der baulichen Nutzung angepasst. Anstelle der ursprünglich vorgesehenen Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (§ 4 BauNVO) soll der Bebauungsplan nun ein Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) festsetzen. Dies trägt der bestehenden Siedlungsstruktur sowie der ortstypischen Nutzungsmischung von Wohnen, landwirtschaftlicher Nebennutzung und kleinteiligem Gewerbe Rechnung und fördert die Entwicklung eines dem Ortsbild entsprechenden, lebendigen Wohnumfelds.

Die Durchführung des Regelverfahrens mit Umweltprüfung ermöglicht eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes sowie der öffentlichen Belange insgesamt. Dadurch wird die Planungsentscheidung nachvollziehbar, rechtssicher und nachhaltiger gestaltet.

Am 03.02.2025 beschloss der Stadtrat der Stadt Amberg die Beendigung des Bebauungsplanverfahrens Amberg 161 „Untere Gassenäcker“ gemäß § 13b BauGB, sowie die Abwägungsergebnisse der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Verfahrens nach § 13 b BauGB.

Die Überführung des Bebauungsplanverfahrens in ein Vollverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, die Billigung des Bebauungsplanbeschlusses Amberg 161 „Gailoh Mitte“ in der Fassung vom 22.01.2025, die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden ebenfalls beschlossen.

Die erneute der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, sowie die erneute Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand von 03.02.2025 bis 24.03.2025 statt.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (Stand: 20.12.2024) der Stadt Amberg weist im Bereich des Planungsgebietes bisher Flächen für ein Dorfgebiet, Flächen für ein allgemeines Wohngebiet und Flächen für Landwirtschaft darstellt, wird dieser gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend geändert.

5. Ausgangssituation

In diesem Kapitel werden umweltbezogenen Inhalte nicht aufgeführt, da die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht in einer zusammenfassenden Form dargelegt werden. Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

5.1. Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet

5.1.1. Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Es wird bei den Festlegungen zwischen Zielen (Z) und Grundsätzen (G) unterschieden. Ziele sind verbindliche Vorgaben für die Gemeinden, die Bauleitpläne sind diesen Zielen anzupassen. Die im LEP

aufgeführten Grundsätze sind dagegen nicht verbindlich, sie sind aber in der Abwägung mit einzubeziehen. Folgende Umweltrelevante Themen werden im LEP behandelt:

Die Stadt Amberg liegt gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Oberzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen innerhalb einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1. Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

Berücksichtigung:

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ein wesentlicher Beitrag geleistet, um die lokale Wohnraumsituation zu verbessern und eine demografisch ausgewogene Entwicklung zu fördern. Gleichzeitig wird die gute Anbindung an Arbeitsstätten im Ort und der Umgebung die Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten unterstützt.

Diese Maßnahmen ermöglichen es den Einwohnern, ihren Alltag mit kurzen Wegen zu gestalten, was die Lebensqualität erhöht und den Verbleib im Ort fördert. Damit wird auch dem Ziel des LEP entsprochen, Abwanderungstendenzen aus ländlichen Bereichen entgegenzuwirken und regionale Wertschöpfung sowie soziale Teilhabe sicherzustellen.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Berücksichtigung:

Mit der geplanten Ausweisung eines dörflichen Wohngebiets wird ein Beitrag zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum im ländlichen Raum geleistet. Damit wird die Wohnortnähe zur bestehenden Bevölkerung gewahrt, eine Abwanderung insbesondere junger Familien reduziert und die Attraktivität des ländlichen Raums als Lebens- und Arbeitsort gesteigert. Die Maßnahme fördert somit gleichwertige Lebensverhältnisse zwischen urbanen und ländlichen Regionen, wie es Ziel des LEP ist.

Das Plangebiet befindet sich in Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich und stellt eine abrundende Arrondierung der vorhandenen Dorfstruktur dar. Damit wird der Grundsatz der nachhaltigen Flächennutzung gewahrt. Eine Zersiedelung wird im Sinne des LEP-Ziels vermieden.

Die Lage des Plangebiets ermöglicht eine Anbindung an bestehende Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser, Energie). Dies gewährleistet eine effiziente Nutzung vorhandener Ressourcen und reduziert zusätzliche infrastrukturelle Belastungen. Die Maßnahme trägt somit zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei.

Durch die Schaffung von Wohnraum im dörflichen Bereich wird nicht nur eine alters- und familiengerechte Entwicklung im Ort ermöglicht, sondern auch die sozialräumliche Stabilität gefördert. Bestehende soziale Netzwerke können erhalten bleiben.

Die Ausweisung des Plangebietes begünstigt auch mögliche Neuansiedlungen von Familien und gegebenenfalls kleineren Handwerksbetrieben.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

Berücksichtigung:

Der ständig wachsende Siedlungsdruck durch Hochschulstandort und Flüchtlingsunterbringung lässt die Stadt Amberg dazu handeln, ein neues Baugebiet auszuweisen. Dieses Baugebiet soll für Familien sein, deren familiäre Situationen sich geändert haben und die Fläche des Wohnraumes zu klein geworden sind und den Wunsch nach Eigenheim verwirklichen möchten. Zudem wird auch das Ziel des Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Amberg, der Zuzug junger Familien mit der vorliegenden Planung gerecht. Für ältere Menschen, deren bestehendes Eigenheim zu groß ist und den aktuellen Bedürfnissen nicht mehr entsprechen, soll ein barrierefreies, komfortablen und funktionales Wohnen ermöglicht werden. Das Baugebiet soll aber auch für alle sein, die sich den Traum vom einem Eigenheim in einer ländlichen Wohngegend erfüllen möchten. Mit der gezielten Entwicklung neuer Wohnmöglichkeiten wird die Voraussetzung geschaffen, um die Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge langfristig zu sichern. In ländlichen Räumen mit sinkender Bevölkerungsdichte ist dies eine zentrale Herausforderung. Durch die geplante Maßnahme wird der Ort als Lebensmittelpunkt für verschiedene Altersgruppen erhalten und gestärkt.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

Berücksichtigung:

Dieser Grundsatz befürwortet die Ausweisung eines Baugebietes in Gailoh, um einer Abwanderung und einen damit verbundenen Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken.

Mit dem Bebauungsplan soll die Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum nachhaltig unterstützt werden. Durch die Ausweisung eines dörflichen Wohngebiets wird dem anhaltenden Trend der Abwanderung junger Menschen in städtische Zentren entgegengewirkt. Die Schaffung ortsnaher Wohnangebote für Einheimische, junge Familien und Rückkehrer fördert die dauerhafte Bindung an die Heimatgemeinde. Der Plan leistet somit einen Beitrag zur Stärkung der ländlichen Struktur und trägt zur Erhaltung einer vitalen Dorfgemeinschaft bei.

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist es, bezahlbaren Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu ermöglichen und damit soziale Verdrängungsprozesse zu vermeiden. Die geplante Entwicklung berücksichtigt die strukturellen Gegebenheiten vor Ort sowie den Bedarf an kleinteiligen, familiengerechten und erschwinglichen Wohnformen. Durch die planerische Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets wird sichergestellt, dass die Bebauung im Einklang mit dem dörflichen Charakter steht.

Die Planung steht in Einklang mit den Zielsetzungen des LEP Bayern. Sie stärkt den ländlichen Raum, wirkt Abwanderung entgegen und sichert sozial ausgewogene Siedlungsstrukturen. Die Maßnahme dient somit der räumlichen Gerechtigkeit und trägt zur nachhaltigen Landesentwicklung im Sinne des LEP bei.

2 Raumstruktur

2.2 Gebietskategorien

2.2.1 Abgrenzung der Teilräume

(G) Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.

Berücksichtigung:

Die Einstufung des Ortsteils als Teil des ländlichen Raums stellt eine wichtige Grundlage für die Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung dar. Ziel der Planung ist es, die ortstypische Struktur zu erhalten und eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung zu ermöglichen, die im Einklang mit den übergeordneten Zielen der Landes- und Regionalplanung steht.

Mit der Ausweisung eines Gebiets für dörfliches Wohnen wird dem Auftrag des LEP Bayern entsprochen, in ländlichen Teilräumen eine funktionsgerechte Siedlungsentwicklung zu ermöglichen, die sowohl den Anforderungen an das Wohnen als auch den Belangen von Land- und Forstwirtschaft sowie kleingewerblicher Nutzung gerecht wird. Die vorgesehene Nutzungsmischung trägt dazu bei, die Eigenentwicklung des Ortsteils zu unterstützen und die vorhandene Infrastruktur nachhaltig zu nutzen.

2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

(G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

Berücksichtigung:

Gailoh dient als Wohn- und Lebensraum, der ergänzend zu den zentralen Orten der Stadt und der Region Wohnraum und eine dörfliche Lebensqualität bietet. Damit wird das Siedlungsgefüge differenziert und vielfältig ausgestaltet. Durch die Beibehaltung und behutsame Entwicklung der dörflichen Wohnstruktur wird die typische Ortscharakteristik bewahrt, während gleichzeitig die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner berücksichtigt werden.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass (...)

Berücksichtigung:

Das LEP Bayern fordert eine nachhaltige und ausgewogene Entwicklung des ländlichen Raums, die sowohl den Erhalt und die Förderung der landwirtschaftlichen Nutzung als auch die Stärkung der wohnortnahen Lebensqualität zum Ziel hat. Dabei ist das Konzept des dörflichen Wohnens von zentraler Bedeutung, um die gleichzeitige Nutzung des Raums für Wohnen, Landwirtschaft und Handwerk zu ermöglichen und so eine vielfältige, lebendige Dorfgemeinschaft zu fördern. Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt genau dieses Ziel, indem er die Schaffung eines Wohngebietes vorsieht, das durch seine Struktur und Nutzungsmischung das Nebeneinander von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben und Wohnnutzung ermöglicht. Durch diese integrative Planung wird die Eigenständigkeit und Funktionsfähigkeit des ländlichen Raums gestärkt, soziale Bindungen werden gefördert und die Versorgung vor Ort gesichert. Darüber hinaus trägt die Maßnahme zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsqualität im Ortsteil bei und verhindert durch eine geordnete Entwicklung die Zersiedelung der Landschaft. Somit

entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben des LEP Bayern, die eine gezielte Steuerung der Siedlungsentwicklung und den Erhalt der dörflichen Strukturen als Leitlinien vorgeben.

3. Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) 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) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Berücksichtigung:

Die Planung berücksichtigt die Grundsätze einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung, indem sie überwiegend an bestehende Siedlungsstrukturen anknüpft und vorhandene Flächen im Innenbereich sowie teilweise bereits bebaute bzw. vorgegenutzte Bereiche einbezieht. Durch die Umnutzung und Nachverdichtung im Bestand sowie die maßvolle Erweiterung auf angrenzenden Flächen wird dem Grundsatz des flächensparenden Bauens Rechnung getragen. Die Ausweisung eines dörflichen Wohngebiets dient der Sicherung und Stärkung der örtlichen Gemeinschaft sowie der Vermeidung von Abwanderung, insbesondere jüngerer Bevölkerungsgruppen. Gleichzeitig wird durch die geplante innere Erschließung mit Gehweg sowie die Ergänzung eines Geh- und Radwegs die verkehrliche Erreichbarkeit unter Berücksichtigung moderner Mobilitätsanforderungen verbessert. Natürliche Ressourcen und zusammenhängende Landschaftsräume werden durch die Festsetzung von Grünstrukturen (u. a. private Hecken, bestehende Bäume, Ausgleichsflächen) geschont und gesichert. Die Planung fügt sich insgesamt in den dörflichen Charakter ein und trägt dem demographischen Wandel durch die Schaffung bedarfsgerechter Wohnbauflächen Rechnung. Die geplante Erschließung nutzt vorhandene Infrastrukturen (z. B. Straßennetz, Ver- und Entsorgung) weitestgehend mit. Dadurch werden zusätzliche Erschließungsflächen minimiert und vorhandene Ressourcen effizient eingesetzt. Die Ausweisung erfolgt bedarfsgerecht und orientiert sich an der Nachfrage nach ortsnahem Wohnraum, insbesondere für junge Familien und ortsverbundene Personen. Damit wird einer Abwanderung entgegengewirkt und die nachhaltige Entwicklung des Ortsteils gestärkt. Die naturräumlichen Gegebenheiten wurden in die Planung integriert. Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf das notwendige Maß beschränkt, landschaftsgestalterische Maßnahmen und Ausgleichsflächen sind vorgesehen.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet, nicht zur Verfügung stehen.

Berücksichtigung:

Entsprechend zum Flächennutzungsplan wird folgendes zum Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung erläutert. In der Stadt Amberg besteht ein akuter Bedarf an Wohnraum, einerseits an günstigen Mietwohnungen, andererseits an Eigenheimen. Es gibt zwar eine größere Zahl an derzeit

untergenutzten oder sogar leerstehenden Wohnungen und Wohnhäusern, allerdings praktisch alle mit Sanierungsbedarf (vor allem energetisch); wegen der Beeinträchtigungen durch die Corona-Pandemie, den Fachkräftemangel und die stark gestiegenen Baupreise hat sich aber ein deutlicher Sanierungsstau gebildet.

Außerdem gibt es eine größere Zahl an Baulücken, welche aber trotz steigender Zinsen nur in geringem Umfang verkauft werden (15 = 4 % nach versuchter Aktivierung im Jahr 2022), weil die Inflation noch höher ist und die Grundstückseigentümer mindestens auf einen Wert-erhalt spekulieren. Bisher sind aus politischen (Eingriff in Eigentumsrechte) und finanziellen (Kaufverpflichtung bei Unzumutbarkeit) Gründen in der Stadt Amberg noch keine Baugebote erlassen worden.

Bei Realisierung des geplanten Gewerbegebiets Gailoh Ost gemäß Entwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird auch ein örtlicher Bedarf in Gailoh entstehen, weil etliche Beschäftigte eine nahegelegene Wohnstätte suchen werden.

Natürlich wird das Planungsgebiet auf den Gesamtbedarf der Stadt Amberg angerechnet, so dass die Wohnbauerwartungsflächen im nächsten Entwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes entsprechend um diese Fläche verringert werden.

Folgend wird zum Bebauungsplan das Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung erläutert. Aufgrund des Mangels an geeigneten Innenentwicklungsmöglichkeiten ist eine behutsame Außenentwicklung zur Deckung des Wohnraumbedarfs notwendig. Das Plangebiet stellt eine maßvolle und arrondierende Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur dar, die mit dem städtebaulichen Entwicklungsrahmen des Ortsteils in Einklang steht. Die geplante Wohnbaufläche liegt in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Bebauung. Damit wird eine kompakte Siedlungsstruktur gewahrt und eine Zersiedelung vermieden. Die Planung orientiert sich am Prinzip der „Siedlung nach innen“, indem sie die Außenentwicklung räumlich eng an die vorhandene Bebauung bindet. Die Ausweisung dient insbesondere der Deckung des Wohnraumbedarfs ortsansässiger Familien, die häufig keine geeigneten Flächen im Innenbereich finden. Damit wird ein Beitrag zur Stärkung der örtlichen Gemeinschaft und zur Erhaltung der dörflichen Strukturen geleistet.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (...).

Berücksichtigung:

Das Plangebiet orientiert sich an der vorhandenen Siedlungsstruktur des Ortsteils und stellt eine abrundende Entwicklung dar. Es wird eine kompakte, funktionale und gestalterisch integrierte Erweiterung des Ortes Gailoh ermöglicht, die sich harmonisch an der bestehenden Bebauung anschließt. Eine Bebauung außerhalb vom im Zusammenhang bebauten Stadtteil und eine ausgedehnte, unstrukturierte Entwicklung wird nicht ausgelöst. Die geplante städtebauliche Entwicklung stellt somit eine maßvolle Arrondierung der Ortslage dar und gewährleistet eine funktionale wie gestalterische Integration neuer Bauflächen in das bestehende Siedlungsgefüge. Durch die Kombination aus innerörtlicher Umnutzung bestehender Gebäude und einer klar angebotenen baulichen Erweiterung wird das Anbindegebot des LEP Bayern eingehalten und eine Zersiedelung vermieden.

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft ...

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Berücksichtigung:

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen wird auf das unvermeidbare Maß für die dörfliche Neubebauung begrenzt. Die geplante Bebauung erfolgt in Anbindung an die bestehende dörfliche Struktur und nutzt überwiegend bereits gering genutzte Flächen sowie ehemalige Hof- und Ackerbereiche. Es wird eine Ausgleichsfläche am nördlich des Plangebiets ausgewiesen, um die ökologischen Funktionen der ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen wiederherzustellen und die Attraktivität der Kulturlandschaft zu sichern. Durch diese Maßnahmen werden die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältige, multifunktionale Landwirtschaft und die nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen unterstützt, ohne dass die regionalen Wirtschaftskreisläufe oder die Versorgung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen wesentlich beeinträchtigt werden.

Regionalplan Oberpfalz Nord

B II Siedlungswesen 1.3

Im Umland des Oberzentrums Amberg ... soll auf die Ordnung der Siedlungsentwicklung hingewirkt werden. Die Siedlungstätigkeit soll möglichst auf Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen oder an leistungsfähigen Verkehrswegen gelenkt werden.

Berücksichtigung

Der Bebauungsplan fördert eine nachhaltige und ortsangepasste Entwicklung. Durch die Verbindung aus Innenentwicklung und einer maßvollen, klar angebundenen Erweiterung des Siedlungsbereichs wird der Grundsatz einer geordneten Siedlungsstruktur eingehalten. Die Planung trägt damit zur Stabilisierung des Ortsteils bei. Eine Ergänzung des derzeit landwirtschaftlich genutzten Teilbereichs erfolgt unmittelbar angebunden an die bestehende Ortslage und an die vorhandenen innerörtlichen Verkehrs- und Erschließungswege. Damit orientiert sich die Planung an den im Regionalplan geforderten leistungsfähigen Verkehrsstrukturen und leitet keine Entwicklung in unerschlossene oder äußerlich liegende Räume ein.

Ziel B II Wohnsiedlungswesen 1.7

In Räumen mit größerem Siedlungsdruck, wie im Kooperationsraum Stadt Umland-Amberg/Sulzbach-Rosenberg, soll die Wohnfunktion geeigneter Siedlungseinheiten erhalten und verbessert werden. Auf eine Verbesserung des Wohnwertes und des Wohnumfeldes soll hingewirkt werden.

Idealer Weise sollten diese Standortbereiche in guter Erreichbarkeit zu den Einrichtungen der wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und verkehrlichen Infrastruktur liegen, sinnvoll an das übergeordnete Straßennetz angebunden sein sowie über eine ausgewogene Ausstattung der Grundversorgung, über innerörtliche Grünbereiche und ungestörte Zugänge zu peripheren Freiräumen verfügen. Anhand dieser Kriterien wurden in den Städten Amberg (Stadtquartiere Amberg ... Ost Amberg-Gailoh ... wichtige funktionstüchtige Standortbereiche für Wohnen identifiziert, die zu erhalten, zu verbessern und planerisch

aufzuwerten sind. Auf die Erhaltung eines gesunden, offenen und ungestörten Wohnumfeldes ist besonderer Wert zu legen; Belastungen sollten abgebaut werden. Die für einen Ausbau der Wohnfunktion geeigneten Siedlungsbereiche tragen zur Ordnung der Siedlungsentwicklung im Kooperationsraum bei, werden den Ansprüchen einer Schwerpunktfunktion Wohnen gerecht und können die Aufgaben als attraktive Wohngebiete gerade für junge Leute und Familien erfüllen.

Berücksichtigung

Der vorliegende Bebauungsplan setzt diese Zielsetzung um, indem er die bestehenden Wohnstrukturen des Dorfes aufgreift und durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen gezielt erweitert. Die neuen Bauflächen sind räumlich an die vorhandenen Siedlungseinheiten angebunden und werden über eine sinnvolle innere Erschließung mit Geh- und Radwegen, Grünflächen, Spielplatz und Parkplätzen an die bestehende Infrastruktur angebunden. Durch die Integration von Freiflächen, Grüngürteln und Ausgleichsflächen wird die Wohnqualität und das Wohnumfeld verbessert, Belastungen reduziert und ein gesundes, harmonisches Wohngebiet geschaffen.

B III Land- und Forstwirtschaft 1. Allgemeines

Die Land- und Forstwirtschaft soll erhalten und gestärkt werden. Sie soll der in diesem Wirtschaftsbereich tätigen Bevölkerung angemessene Lebens- und Arbeitsbedingungen bieten und zur Bewahrung und Gestaltung des ländlichen Raumes als Natur-, Lebens- und Kulturraum beitragen.

Berücksichtigung

Gemäß Punkt B III 1 des Regionalplans soll die Land- und Forstwirtschaft erhalten und gestärkt werden. Sie soll der in diesem Wirtschaftsbereich tätigen Bevölkerung angemessene Lebens- und Arbeitsbedingungen bieten und zur Bewahrung und Gestaltung des ländlichen Raumes als Natur-, Lebens- und Kulturraum beitragen. Die Planung eines dörflichen Wohngebiets verfolgt vorrangig die Sicherung der dörflichen Struktur und die Bereitstellung von Wohnraum, um die Abwanderung junger Dorfbewohner zu vermeiden. Gleichzeitig werden soziale und ökologische Belange berücksichtigt: Es werden Spielplätze, Parkplätze, Gehwege, private Gärten, Hecken und Ausgleichsflächen geschaffen, wodurch die Funktion des ländlichen Raums als Natur-, Lebens- und Kulturraum gestärkt wird.

Durch die Bebauung kommt es zu einem Verlust landwirtschaftlicher Fläche, der nicht vollständig kompensierbar ist. Dieser Verlust wird jedoch durch die Sicherung der dörflichen Infrastruktur, die Schaffung von Wohnraum für die Dorfgemeinschaft und die Integration von Grün- und Ausgleichsflächen abgewogen. Die Planung ermöglicht zudem die zukünftige landwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Hofstellen, wodurch die Fortführung landwirtschaftlicher Tätigkeiten grundsätzlich weiterhin möglich bleibt.

B III Land- und Forstwirtschaft 2 Landwirtschaft 2.1

In Gebieten mit günstigen und durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen soll auf den Erhalt und die Verbesserung der natürlichen und strukturellen Voraussetzungen für eine intensive Bodennutzung, insbesondere auf den Erhalt und die Verbesserung der Bodenfruchtbarkeit, hingewirkt werden.

Berücksichtigung

Das Plangebiet umfasst sowohl bestehende dörfliche Strukturen mit Hofstellen, Handwerksbetrieben und Wohnnutzung als auch angrenzende Ackerflächen, die aktuell landwirtschaftlich genutzt werden. Die Ackerflächen bieten gute Bedingungen für die Bodennutzung und tragen zur landwirtschaftlichen Produktion bei. Die Planung sieht die Schaffung eines dörflichen Wohngebiets vor, wobei die

bestehenden Dorfstrukturen weitgehend erhalten bleiben. Die neuen Bauflächen befinden sich überwiegend auf den Ackerflächen und teilweise auf Flächen, die ehemals landwirtschaftlich genutzt wurden. Durch die Bebauung wird ein Teil der landwirtschaftlich genutzten Flächen verloren gehen, während die bestehenden Hofstellen und Teile des Bestandsdorfgebiets weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können. Die Planung verfolgt vorrangig öffentliche Belange, insbesondere die Sicherung der Dorfgemeinschaft, die Bereitstellung von Wohnraum sowie die Schaffung und Integration von sozialer Infrastruktur, Grünflächen, Hecken, Gehwegen und Ausgleichsflächen. Diese Ziele werden im Rahmen der Abwägung sorgfältig mit den Belangen der Landwirtschaft in Einklang gebracht. Durch die Erhaltung und Nutzung verbleibender landwirtschaftlicher Flächen, die ökologische Aufwertung von Ausgleichsflächen sowie die Einbindung privater Gärten bleiben die natürlichen und strukturellen Voraussetzungen für die Bodennutzung in wesentlichen Teilen des Plangebietes erhalten.

Einhaltung der Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplans orientiert sich an den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie des Regionalplans Oberpfalz Nord. Durch die Nachverdichtung und die Anbindung der neuen Bebauung an die bestehende dörfliche Struktur wird eine flächensparende und geordnete Siedlungsentwicklung umgesetzt. Gleichzeitig werden landwirtschaftliche Flächen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang beansprucht, Grün- und Ausgleichsflächen gesichert und ortsbildprägende Elemente erhalten. Damit werden die übergeordneten Ziele der Landes- und Regionalplanung in Bezug auf Siedlungsentwicklung, Landschaftsschutz, ökologischen Ausgleich und nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen eingehalten.

5.1.2. Flächennutzungsplan der Stadt Amberg

Die bisherige Nutzung des Änderungsbereiches sieht im wirksamen Flächennutzungsplan (Stand: 20.12.2024) der Stadt Amberg bislang Flächen für ein Dorfgebiet, Flächen für ein allgemeines Wohngebiet und Flächen für Landwirtschaft dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes AM 161 Gailoh Mitte für den Bereich des Plangebietes entsprechend geändert.

5.1.3. Kommunale Satzungen

Bebauungsplan, Baulinienplan

Südlich des Planungsgebietes befinden sich angrenzend die Bebauungspläne der Wohngebiete AM 74 „Gailoh Ost I“ und AM 75 „Gailoh Ost II“. Angrenzend ist das Dorf- und Wohngebiet AM 76 „Am Wendelinweg“.

Baumschutzverordnung

Das Plangebiet liegt nur im südlichen Teil des Geltungsbereiches der Baumschutzverordnung. Ziel der Stadt Amberg ist es, die Bestimmungen der Baumschutzverordnung auch für neue Baugebiete anzuwenden. Daher gilt mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes die Baumschutzverordnung künftig auch für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

LSG/ND/NP

Im Plangebiet befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet. Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des Naturparkes Hirschwalds NP-00017. Dieser umfasst teile der Stadt Amberg und Teile des südlichen Landkreises Amberg-Weizsach und weist ausgedehnte Wälder, heckenreiche Hügel, Buchen bestandene Dömlotkuppen, wundervolle Wacholderheiden sowie viele seltene Pflanzen und Tiere auf. Aufgrund der direkten Lage im Ort Gailoh und der bestehenden Bebauung wird eine raumwirksame erhebliche Beeinträchtigung des fast 28.000 ha großen Naturparkes und seiner Erholungseignung nicht erwartet. Die vorliegende Planung liegt abseits kulturhistorischer Landschaftsbilder. Die geschlossenen Waldflächen des Hirschwaldes, die besonders bedeutend für den Naturpark sind, werden nicht berührt.

5.1.4. Baudenkmäler

Im Planungsgebietes befindet sich das Baudenkmal D-3-61-000-407, die katholische Dreifaltigkeitskapelle im Leonhardiweg 12. Laut bayerischen Denkmatalas befinden sich keine weiteren Baudenkmäler im Geltungsbereich.

Südlich im Geltungsbereich befinden sich das Naturdenkmal ND-06944 2 „Eichen am Wendelinweg“ auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 19/2, 12/0 und 9/0, Gemarkung Gailoh.



5.2. Städtebaulicher Bestand



5.2.1. Vorhandene Flächennutzungen

Das Plangebiet ist derzeit durch eine dörfliche Baustruktur geprägt. Der westliche Teilbereich ist bereits mit überwiegend ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen, Einfamilienhäuser sowie kleinteilige Handwerksbetriebe bebaut. Im Osten befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die aufgrund ihres baulichen Zustands zurückgebaut wird. Unmittelbar angrenzend an diese Hofstelle erstreckt sich eine bisher landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, die den Übergang zur freien Landschaft markiert.

5.2.2. Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Ortsstraßen Gailoher Hauptstraße, den Wendelinweg, den Notburgaweg und der Kreisstraße Am 15 entlang dem Leonhardiweg. Die bestehenden Verkehrsflächen sind ausgebaut und leistungsfähig. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über bestehende Haltestellen im Ort. Zur Erschließung des neuen östlichen Teils des Plangebietes wird eine neue einfache innere Erschließung entwickelt. Der Straßenraum beträgt 7,80 m, davon sind 2,30 m einseitiger Gehweg und die Fahrbahnbreite 5,50 m. Das Radverkehrskonzept wird durch die Planung nicht behindert. Es kann weiterhin umgesetzt werden. Im Bestand gibt es im Bereich des Planungsgebietes keinen Radweg. Ein Lösungsvorschlag wird im Punkt 5.3.3 dieser Begründung erläutert.

5.2.3. Ortsbild

Die vorliegende Planung ist eine an die Umgebung angepasste Planung. Das Umfeld ist überwiegend wohnbaulich geprägt mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Bebauung soll sich dem Dorfcharakter von

Gailoh anpassen. Bauhöhen sind auf ein Umgebungsmaß begrenzt. Die Dachlandschaft der Nachbarschaft ist mit Satteldächern vorgeprägt.

5.2.4. Ver- und Entsorgung

Die kanaltechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Trennsystem. Für die Erweiterungsfläche ist eine Anpassung und Verlängerung des Schmutzwasserkanals entlang des Leonhardiwegs erforderlich. Das Regenwasser wird über ein neu geplantes Regenrückhaltebecken abgeführt, hierfür wurde bereits die wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

Die Infrastruktur wird durch die Stadtwerke Amberg betrieben. Dazu gehören die Kabeltrassen sowie die Wasserleitungen, einschließlich Hausanschlüssen und Versorgungsleitungen. Verlegungen, Ergänzungen oder Sicherungen von Gas- und Wasserleitungen erfolgen ebenfalls in Abstimmung mit den Stadtwerken. Die Stromversorgung erfolgt über vorhandene Verteilerkästen, wobei für den Fall eines zusätzlichen Bedarfs an einer Trafostation bereits eine entsprechende Fläche freigehalten wurde. Eine Versorgung mit Fernwärme ist derzeit nicht vorgesehen.

5.2.5. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke sind in im privaten Eigentum. Das östlich, ca. 2,2 ha große Flurstück 3 der Gemarkung Gailoh ist im Besitz der Ludwig Donhauser Stiftung. Dieses wurde von der Tochtergesellschaft Stadtbau Amberg GmbH auf Erbpachtbasis gepachtet. Auf die Grundstücke wird ein Erbbauzins erhoben, welche in die Ludwig-Donhauser-Stiftung „Gemeinsam Gutes tun, in der Region helfen“ einfließen.

5.2.6. Sozialstruktur

Es ist zu erwarten, dass hauptsächlich junge ortsansässige Familien, aber auch Familien, die nach Amberg ziehen möchten und bisher noch kein Grundstück in Amberg gefunden haben, bauen werden. Es sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Eine Begrenzung von Wohneinheiten soll die dörfliche Sozialstruktur bewahren. Der festgesetzte Spielplatz schafft einen wichtigen Ort für Kinder und Familien das Baugebietes.

5.3. Sonstige Planungsgrundlagen für das Plangebiet

5.3.1. Gutachten

Schalltechnische Untersuchung

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Stadt Amberg hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 08.09.2025, Auftrags-Nr. 9187.1 / 2025 - JB, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen:

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Dörfliches Wohngebiet durch den Verkehrslärm bzw. den Gewerbelärm teilweise überschritten. Die Festsetzung eines Dörflichen Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf

das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärm können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH im vorliegenden Fall durch bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden; diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

Ermittlung der Geruchsbelastung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch die Stadt Amberg eine gutachterliche Untersuchung zur Geruchsbelastung im Plangebiet beauftragt. Hintergrund hierfür sind im Umfeld des Plangebiets vorhandene landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe, von denen Geruchsemissionen ausgehen können. Mit der Erstellung des Gutachtens wurde das Ingenieurbüro Koch Fürstenfeldbruck beauftragt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wurde untersucht, in welchem Umfang Geruchsimmissionen aus den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben im Plangebiet zu erwarten sind und ob diese mit den vorgesehenen Nutzungen vereinbar sind.

Im Rahmen des Gutachtens wurden die relevanten Tierhaltungsanlagen im Umfeld des Plangebiets erfasst und deren Emissionen hinsichtlich ihrer möglichen Auswirkungen auf das Plangebiet bewertet. Die Beurteilung der Geruchsimmissionen erfolgte anhand der einschlägigen fachlichen Bewertungsmaßstäbe.

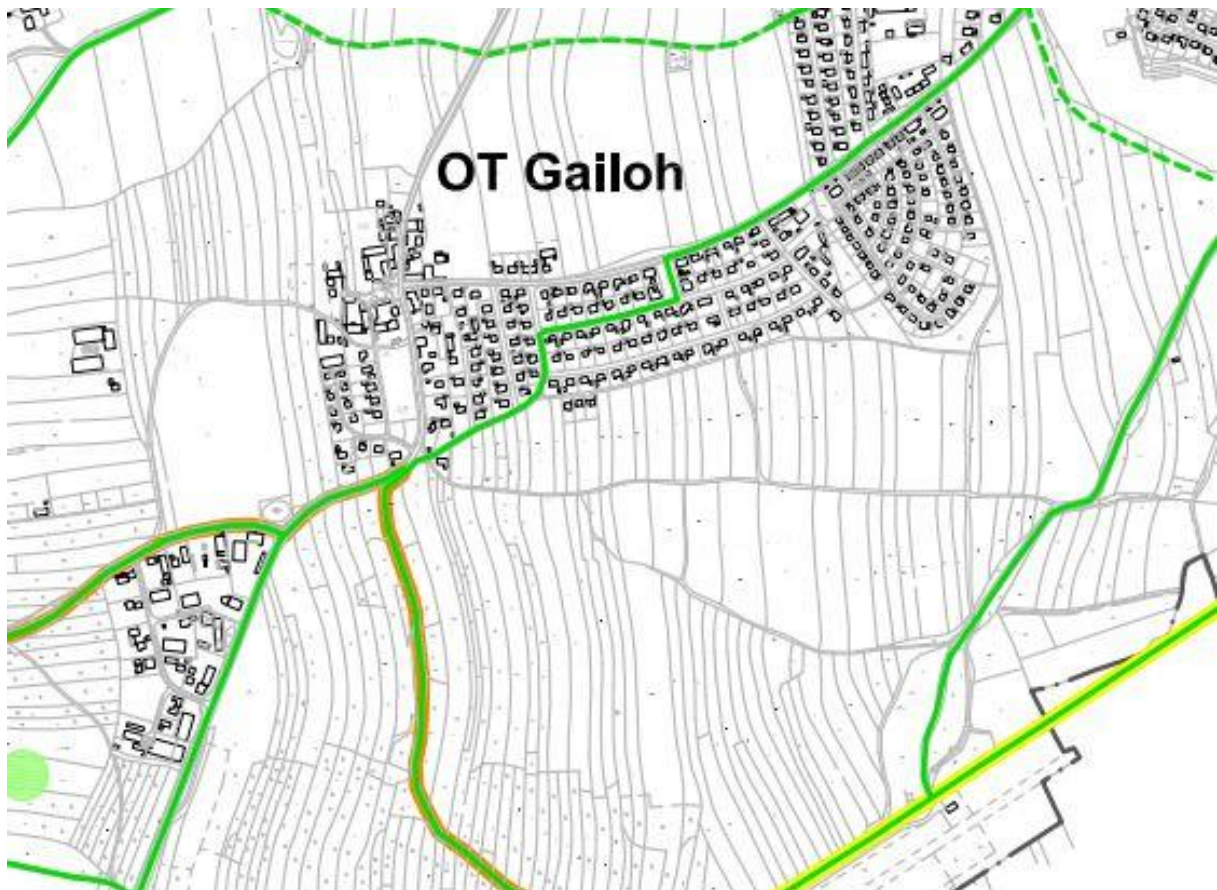
Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt und dienen der Beurteilung, ob die geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vereinbar sind.

5.3.2. Einzelhandelsentwicklungskonzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt das als Satzung vom Stadtrat beschlossene Einzelhandelsentwicklungskonzept vom 25.07.2011 und die Neue Amberger Sortimentsliste für Einzelhandel welches am 26.01.2015 beschlossen wurde.

5.3.3. Radverkehrskonzept

Das Radverkehrskonzept der Stadt Amberg, welches am 18.12.2017 beschlossen wurde, wird durch die Planung nicht behindert. Es kann weiterhin umgesetzt werden. Im Geltungsbereich wird entlang der Gailoher Hauptstraße mit der Bebauung eingerückt, dass ein getrennter Geh- und Radweg mit einer lichten Breite von 4,50 m für entstehen kann. Von der Bebauung wird längs dem Leonhardiweg hineingerückt, dass ein Gehweg mit 2,50 m Breite umgesetzt werden kann.



Radverkehrsnetz der Stadt Amberg

6. Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung, Flächenbilanz

Wesentliche Inhalte und Grundzüge der Planung und die damit verfolgte städtebauliche Zielsetzung der Planung einschließlich einer Bilanzierung der Flächennutzungen sind im Umweltbericht dargestellt. Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

6.1. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Ortsstraßen Gailoher Hauptstraße, den Wendelinweg, den Notburgaweg und der Kreisstraße Am 15 entlang dem Leonhardiweg. Die bestehenden Verkehrsflächen sind ausgebaut und leistungsfähig. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über bestehende Haltestellen im Ort. Zur Erschließung des neuen östlichen Teils des Plangebietes wird eine neue einfache innere Erschließung entwickelt. Der Straßenraum beträgt 7,80 m, davon sind 2,30 m einseitiger Gehweg und die Fahrbahnbreite 5,50 m. Um den Flächenverbrauch für den Straßenraum möglichst gering zu halten, wurde eine einfache effiziente innere Verkehrserschließung geplant.

6.2. Städtebau

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Ortsteils Gailoh in der Stadt Amberg und ist durch eine dörflich geprägte Siedlungsstruktur gekennzeichnet. Die vorhandene Bebauung weist eine Mischung aus Wohnnutzung, landwirtschaftlichen Hofstellen sowie kleineren Handwerksbetrieben auf. Teilweise bestehen landwirtschaftliche Betriebe mit ehemaliger Tierhaltung, deren Hofstrukturen und Gebäude

weiterhin das Ortsbild prägen. Vor diesem Hintergrund wird das Plangebiet als Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. Diese Gebietskategorie trägt der vorhandenen Nutzungsmischung Rechnung und ermöglicht das verträgliche Nebeneinander von Wohnen, nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen sowie landwirtschaftlich geprägten Strukturen. Ziel der Planung ist es, die gewachsene dörfliche Struktur zu sichern und eine maßvolle Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlung zu ermöglichen. Die geplante Bebauung soll sich in ihrer Struktur an der bestehenden Ortslage orientieren und sich in das vorhandene Siedlungsgefüge einfügen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und der dörfliche Charakter des Ortsteils langfristig erhalten werden. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt überwiegend über das bestehende örtliche Straßennetz. Ergänzend hierzu ist innerhalb des Plangebiets die Anlage einer neuen Erschließungsstraße vorgesehen, über die die neu geplanten Bauflächen angebunden werden. Dadurch kann eine geordnete innere Erschließung sichergestellt und gleichzeitig die vorhandene Straßenstruktur sinnvoll genutzt werden. Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und zur Stärkung der sozialen Infrastruktur im Ortsteil ist innerhalb des Plangebiets zudem die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes vorgesehen. Dieser dient insbesondere der wohnortnahen Versorgung von Kindern und Familien mit Freizeit- und Aufenthaltsflächen.

6.3. Grünordnung

Im Bereich der bestehenden Bebauung werden prägende Gehölzstrukturen, insbesondere vorhandene Bäume, als Grüngürtel festgesetzt und dauerhaft gesichert. Im östlichen Plangebiet wird durch die Festsetzung privater Heckenstrukturen eine räumliche Eingrünung zur freien Landschaft hin geschaffen. Für die neu zu entwickelnden Flächen werden interne Grünstrukturen vorgesehen, die neben gestalterischen Funktionen auch zur Durchgrünung und Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Hierzu zählen unter anderem straßenbegleitende Grünflächen sowie der geplante Spielplatz. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im nördlichen Bereich des Plangebiets gebündelt nachgewiesen und planungsrechtlich gesichert. Diese dienen dem Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft. Zudem werden die im Plangebiet vorhandenen Naturdenkmäler sowie das Baudenkmal in ihrem Bestand gesichert und in die Grünstruktur integriert.

6.4. Flächenbilanz

<u>Geltungsbereich</u>	ca. 6,17 ha
Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün und Parkplätze	ca. 0,94 ha
Dörfliche Wohngebiete	ca. 3,85 ha
Private Grünfläche	ca. 0,88 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,09 ha
Ausgleichsfläche	ca. 0,40 ha
Denkmal Kapelle	ca. 0,01 ha

7. Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung

Nicht betroffene Belange entsprechend der Aufzählung in § 1 Abs. 6 BauGB, werden hier nicht aufgeführt.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Für das Plangebiet wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, in dem die Einwirkungen durch den Straßenverkehr sowie die bestehenden Handwerksbetriebe untersucht wurden. Die Ergebnisse zeigen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich gewährleistet werden können. In Teilbereichen sind zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm passive bauliche Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden erforderlich, die im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt werden. Darüber hinaus wurde ein Geruchsgutachten durchgeführt, um mögliche Immissionen aus der ehemaligen bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung zu bewerten. Die Ergebnisse zeigen, dass eine Wohnnutzung im Plangebiet überwiegend möglich ist. In einem kleineren Teilbereich wird aus immissionsschutzrechtlichen Gründen eine Bebauung ausgeschlossen; eine Nutzung als privater Garten ist dort jedoch zulässig. Durch die geplante innere Erschließung mit Gehweg, die Anlage eines Spielplatzes sowie die vorgesehenen Grünstrukturen und Pflanzbindungen wird zudem eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität im Gebiet geschaffen. Insgesamt sind damit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewahrt.

Ausreichende Belichtung und Belüftung

Die ausreichende Belichtung und Belüftung der geplanten sowie der bestehenden Gebäude im Plangebiet ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet. Durch die vorgesehenen Baugrenzen, Abstandsflächen sowie die aufgelockerte Bebauungsstruktur des dörflichen Wohngebiets wird eine angemessene Besonnung und natürliche Belüftung der Grundstücke und Gebäude sichergestellt. Die geplante Bebauung orientiert sich an der vorhandenen dörflichen Struktur und ermöglicht durch entsprechende Grundstückszuschnitte sowie Freiflächen zwischen den Gebäuden eine gute Durchlüftung des Gebiets. Zusätzlich tragen die vorgesehenen Grünstrukturen, Pflanzungen und Grünflächen zur Verbesserung des Kleinklimas und zu einer angenehmen Aufenthaltsqualität bei. Insgesamt werden damit die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung und Belüftung im Plangebiet erfüllt.

Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit der Ausweisung eines dörflichen Wohngebiets wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen und gleichzeitig die Weiterentwicklung der bestehenden dörflichen Siedlungsstruktur ermöglicht. Die Planung trägt damit zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs bei und unterstützt eine nachhaltige Innen- und Ortsentwicklung. Durch die Einbindung der neuen Bauflächen in die bestehende Siedlungsstruktur sowie die Berücksichtigung vorhandener Nutzungen wird der dörfliche Charakter des Gebiets erhalten und weiterentwickelt. Die vorgesehenen Grünflächen, der geplante Spielplatz sowie die sichere fußläufige und radverkehrliche Erschließung tragen zu einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität bei und berücksichtigen die Bedürfnisse unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen, insbesondere von Familien. Insgesamt leistet die Planung einen Beitrag zur Bereitstellung attraktiver Wohnbauflächen und zur Stärkung der Wohnfunktion im Ort.

Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

Durch die Ausweisung eines dörflichen Wohngebiets wird eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur ermöglicht und gleichzeitig der dörfliche Charakter des Gebiets bewahrt. Die geplante Bebauung fügt sich in die vorhandene Struktur aus Wohnnutzungen, Handwerksbetrieben und ehemaligen Hofstellen ein und unterstützt damit die gewachsene Nutzungsdurchmischung. Die Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen bietet insbesondere der örtlichen Bevölkerung die Möglichkeit, im Ort zu bleiben oder sich dort neu anzusiedeln. Dadurch können bestehende soziale Strukturen erhalten und weiterentwickelt werden. Zudem fördern gemeinschaftlich nutzbare Bereiche wie der geplante Spielplatz sowie die sichere fußläufige und radverkehrliche Erschließung Begegnungen und soziale Kontakte innerhalb der Nachbarschaft. Insgesamt trägt die Planung damit zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der sozialen Strukturen im Ort bei.

Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung

Die Grundstücke des neuen Teilbereichs des Planungsgebietes werden von der Stadtbau Amberg GmbH über Erbbaurecht verpachtet. Mit der Ausweisung von Baugrundstücken im dörflichen Wohngebiet werden Voraussetzungen für die Schaffung von Wohneigentum geschaffen. Insbesondere für Familien und ortsansässige Bürgerinnen und Bürger wird damit die Möglichkeit eröffnet, Wohnraum in Form von Eigenheimen zu realisieren. Durch die maßvolle Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur und die Bereitstellung erschlossener Bauflächen wird die Bildung von Eigentum im Ort unterstützt und gleichzeitig zur langfristigen Bindung der Bevölkerung an den Standort beigetragen. Damit leistet die Planung einen Beitrag zur Förderung von Wohneigentum und zur Stärkung der örtlichen Gemeinschaft.

Anforderungen kostensparenden Bauens

Die Einbindung der neuen Bauflächen in die bestehende dörfliche Siedlungsstruktur erlaubt eine effiziente Erschließung von Straßen, Wegen und Versorgungsleitungen, wodurch Infrastrukturkosten minimiert werden. Durch die Möglichkeit der Nutzung von bereits vorhandenen Grünflächen und die Anpassung an vorhandene Topografie und Umgebung werden ebenfalls Bau- und Erschließungskosten reduziert.

Bevölkerungsentwicklung

Die Planung des dörflichen Wohngebiets trägt der Bevölkerungsentwicklung Rechnung, indem sie zusätzlichen Wohnraum in einer wachsenden oder stabilen Bevölkerungssituation bereitstellt. Durch die Ausweisung neuer Bauflächen und die Nachverdichtung im Bestand wird dem Bedarf an Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen, insbesondere Familien, Rechnung getragen. Die integrierte Gestaltung des Gebiets mit Grünflächen, Spielplatz und guter Erschließung fördert die Attraktivität des Wohnstandorts und unterstützt die langfristige Bindung der Bevölkerung an den Ort. Gleichzeitig ermöglicht die Maßnahme eine bedarfsgerechte Steuerung der Siedlungsentwicklung, um die örtliche Infrastruktur effizient zu nutzen und die dörfliche Struktur zu erhalten.

Sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung

Die Planung des dörflichen Wohngebiets berücksichtigt die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung durch die Schaffung von attraktiven, gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen und die Integration vorhandener Kultur- und Denkmalwerte. Der geplante Spielplatz, die Grünflächen sowie die Erhaltung der privaten und öffentlichen Grünstrukturen fördern Begegnungen, soziale Kontakte und generationenübergreifende Aktivitäten innerhalb der Nachbarschaft.

Freizeit und Erholung

Die Planung des dörflichen Wohngebiets berücksichtigt die Belange von Freizeit und Erholung der Bevölkerung durch die gezielte Bereitstellung von Grünflächen, Spielflächen und Erholungsbereichen. Der im Plangebiet vorgesehene Spielplatz bietet insbesondere Familien mit Kindern eine unmittelbare Freizeitmöglichkeit und fördert die soziale Interaktion der Bewohner.

Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile

Bestehende Hofstellen, Handwerksbetriebe und die historische dörfliche Struktur werden in die Planung integriert und soweit erforderlich an moderne Nutzungsanforderungen angepasst. Dies ermöglicht eine behutsame Nachverdichtung und die schrittweise Erneuerung alter Bausubstanz, ohne den dörflichen Charakter zu verlieren.

Die geplante neue Bebauung ergänzt die bestehenden Ortsteile, schafft eine organische Erweiterung und stärkt die funktionale und soziale Vernetzung innerhalb des Dorfes. Gleichzeitig werden Straßen- und Gehweginfrastruktur sowie Grünflächen angepasst und erweitert, um eine harmonische Eingliederung der neuen Bauflächen zu gewährleisten.

Baukultur

Ziel des Bebauungsplans ist es, die vorhandenen dörflichen Strukturen zu erhalten und die neue Bebauung in das bestehende Ortsbild einzufügen. Durch die Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets wird eine Entwicklung ermöglicht, die sowohl das Wohnen als auch die im ländlichen Raum typischen Nutzungen, wie Handwerksbetriebe und Hofstellen, berücksichtigt. Die geplante Neubebauung orientiert sich in ihrer Struktur an der gewachsenen Siedlungsform und trägt damit zur Wahrung des dörflichen Charakters bei. Bestehende prägende Elemente des Ortsbildes, insbesondere die im Plangebiet befindliche Kapelle sowie die als Naturdenkmäler geschützten Bäume, werden erhalten und in die Planung integriert. Darüber hinaus tragen festgesetzte Grünstrukturen, wie die Sicherung bestehender Bäume und die Anlage neuer Grünbereiche, zur Gestaltung eines qualitätsvollen Orts- und Landschaftsbildes bei. Durch die Verbindung von Bestandsentwicklung, behutsamer Nachverdichtung und ortsangepasster Neubebauung wird eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung des Gebietes gewährleistet und ein Beitrag zur Baukultur im ländlichen Raum geleistet.

Denkmalschutzes und Denkmalpflege erhaltenswerter Ortsteile

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Die im Plangebiet befindliche Kapelle als Baudenkmal sowie die als Naturdenkmäler geschützten Bäume werden erhalten und in die städtebauliche Konzeption integriert. Dadurch bleiben prägende Elemente des Ortsbildes und der historischen Entwicklung des Ortsteils dauerhaft gesichert.

Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wird auf eine verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild geachtet. Die neue Bebauung orientiert sich an den vorhandenen dörflichen Strukturen und fügt sich in die bestehende Siedlungsentwicklung ein. Zur Sicherung und Verbesserung der Grünstrukturen werden bestehende Bäume im Bereich der vorhandenen Bebauung als prägende Elemente des Ortsbildes erhalten und festgesetzt. Ergänzend wird entlang der östlichen Grenze des Plangebiets eine Heckenstruktur vorgesehen, die als Grüngürtel dient und eine

landschaftliche Einbindung der neuen Bauflächen gewährleistet. Die vorgesehenen Ausgleichsflächen sowie weitere Grünbereiche, wie der geplante Spielplatz, tragen zusätzlich zu einer aufgelockerten und landschaftsverträglichen Gestaltung bei. Besondere ortsbildprägende Elemente, wie die im Plangebiet befindliche Kapelle sowie die als Naturdenkmäler geschützten Bäume, bleiben erhalten und werden in die Planung integriert. Dadurch wird das bestehende Ortsbild gesichert und die landschaftliche Qualität des Gebietes langfristig gestärkt.

Belange der von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Der Bebauungsplan wirkt sich nicht negativ auf die Belange von Kirchen und Religionsgesellschaften festgestellten Erfordernissen für Gottesdienst und Seelsorge aus.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und der biologischen Vielfalt

Mit der Planung des Baugebietes und der damit einhergehenden Versiegelung geht eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche verloren. Der Verlust dieser Fläche wird als erheblich angesehen. Hinweise auf Vorkommen seltener oder bestandsbedrohter Tier- oder Pflanzenarten liegen nicht vor. Durch die Planung wird ein ertragreicher Boden versiegelt. Aufgrund der angrenzenden Bebauung und Infrastruktur wird davon ausgegangen, dass der Boden bereits anthropogen verändert wurde und damit die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt sind. Vorbelastungen sind nicht zu erwarten. Auch zu einem Verlust für die Grundwasserneubildung kommt es durch die Versiegelung von Flächen. Zur Minderung der Auswirkungen werden bestehende Grünstrukturen, insbesondere prägende Bäume, gesichert sowie neue Grün- und Ausgleichsflächen vorgesehen. In der vorliegenden Planung wird die Flächenversiegelung begrenzt und auch eine Dachbegrünung auf Garagen festgesetzt. Das geplante Baugebiet führt zum Verlust klimawirksamer Freiflächen und zu einer Veränderung des Temperaturhaushaltes. Die Festsetzung von Heckenstrukturen, Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen trägt zur Verbesserung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen sowie zur Sicherung der biologischen Vielfalt bei. Gleichzeitig wirken die Grünstrukturen positiv auf das Lokalklima, den Wasserhaushalt und das Landschaftsbild, sodass die ökologischen Funktionen im Plangebiet weitgehend erhalten und teilweise verbessert werden können.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Plangebiet liegt kein Natura 2000-Gebiet. Östlich des Geltungsbereiches befindet sich in etwa 2,5 km Entfernung das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) 6537-371 „Vils von Vilseck bis zur Mündung in die Naab“.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans insbesondere während der befristeten Bauphase, werden sich Störungen hinsichtlich Lärm ergeben. Der durch die neue Bebauung hinzukommende Anliegerverkehr führt zu einer Erhöhung durch Lärm und Abgase. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die möglichen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit untersucht. Hierzu wurden insbesondere ein Schallschutzgutachten hinsichtlich der Verkehrsgeräusche der angrenzenden Straße sowie der vorhandenen Handwerksbetriebe und ein Geruchsgutachten erstellt. Die Ergebnisse zeigen, dass die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte überwiegend eingehalten werden

können. In Teilbereichen sind zum Schutz der zukünftigen Bewohner passive bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. In Bereichen mit möglichen Geruchseinwirkungen wird eine Bebauung ausgeschlossen, jedoch eine Nutzung als private Gartenfläche zugelassen. Insgesamt sind damit keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Gesundheit der Bevölkerung zu erwarten. Besondere Schutzmaßnahmen zur Minderung des Verkehrslärms sind aber nicht erforderlich.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befindet sich eine Kapelle als Baudenkmal, die in ihrem Bestand erhalten und in die Planung integriert wird. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass von der geplanten Entwicklung keine nachteiligen Auswirkungen auf dieses Kulturgut ausgehen. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen von Sachgütern sind im Zuge der Planung nicht zu erwarten.

Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Vermeidung von Emissionen wird im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften geregelt. Die Entsorgung von Abfall ist durch ein von der Stadt Amberg beauftragtes Unternehmen sichergestellt. Innerhalb und/oder in der Nähe des Planungsbereiches liegen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass PV-Anlagen zwingend zu installieren sind. Die Gesamtfläche der einzelnen PV-Module muss mindestens 33 % der Dachfläche der Hauptgebäude erreichen und sind auf dem Hauptgebäude zu installieren.

Die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

Die relevanten Darstellungen und Vorgaben aus übergeordneten Fachplanungen wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Belange des Immissionsschutzes wurden durch ein Schallschutzgutachten sowie ein Geruchsgutachten untersucht und in der Planung entsprechend berücksichtigt. Insgesamt sind keine widersprechenden Darstellungen aus Landschafts- oder sonstigen Fachplanungen bekannt, die der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und der biologischen Vielfalt bestehen enge Wechselwirkungen. Veränderungen durch die geplante Bebauung, insbesondere durch Flächenversiegelung und Nutzungsänderungen, können sich daher auf mehrere Schutzgüter gleichzeitig auswirken. Durch den Erhalt bestehender Grünstrukturen sowie die Festsetzung von Grün- und Ausgleichsflächen werden diese Wechselwirkungen berücksichtigt und negative Auswirkungen soweit möglich gemindert.

Erhebliche Wechselwirkungen mit den Erhaltungszielen und dem Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sind durch die Planung nicht zu erwarten. Entsprechende Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch das Vorhaben weder direkt in Anspruch genommen noch in ihren maßgeblichen Funktionen beeinträchtigt. Auswirkungen auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen mit Natura-2000-Gebieten sind daher nicht ersichtlich. Lärm- und Geruchsimmissionen können sowohl

die Lebensqualität der Bevölkerung als auch die Nutzung und Wahrnehmung von kulturellen Einrichtungen im Plangebiet beeinträchtigen.

Durch passive Schallschutzmaßnahmen, die Erhaltung der Kapelle als Baudenkmal und die Sicherung ortsbildprägender Elemente werden diese Wechselwirkungen berücksichtigt und mögliche Beeinträchtigungen für Mensch und Kulturgüter minimiert.

Die Schutzgüter „Kulturgüter“ und „sonstige Sachgüter“ stehen in Wechselwirkung, da bauliche Eingriffe und Veränderungen im Plangebiet sowohl die Substanz als auch die Wahrnehmung und Nutzung dieser Güter beeinflussen können. Im vorliegenden Planungsbereich werden durch die Erhaltung der Kapelle als Baudenkmal und der Naturdenkmäler negative Auswirkungen weitgehend ausgeschlossen. Somit werden sowohl die physischen als auch die kulturellen Funktionen der betroffenen Sachgüter langfristig gesichert.

Land- und Forstwirtschaft

Im Plangebiet werden die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vollständig in Bau- und Grünflächen überführt, sodass keine Ackerflächen erhalten bleiben. Die nördliche Fläche des Grundstücks, auf dem neue Bebauung entstehen wird, wird als Ausgleichsfläche gestaltet, um die ökologischen Funktionen der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche auszugleichen. Durch diese Maßnahmen wird der Eingriff in die landwirtschaftliche Nutzung kompensiert und gleichzeitig der Erhalt ökologisch wertvoller Strukturen unterstützt.

Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Die Versorgung des Plangebiets mit Energie und Wasser wird durch Stadtwerke Amberg sichergestellt. Strom- und Trinkwasserversorgung sind verfügbar und können die geplante Bebauung zuverlässig abdecken. Durch die Anbindung an die vorhandenen Versorgungsleitungen wird die Versorgungssicherheit gewährleistet und die infrastrukturellen Eingriffe bleiben auf ein notwendiges Maß beschränkt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Haltestellen Gailoh Rosenplatz, Gailoh Kindergarten und Gailoh Am Ährenfeld werden von den Buslinien 405, 460 und 461 angefahren. Die Linien verbinden Gailoh nicht nur mit dem Amberger Stadtzentrum, sondern führen auch bis nach Neumarkt und zum Bahnhof Amberg.

8. Begründung der Festsetzungen

8.1. Grenzen

Festsetzung

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Begründung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde so gewählt, dass sowohl der bestehende Dorfkern als auch die geplanten Erweiterungsflächen in einem gemeinsamen städtebaulichen Zusammenhang betrachtet werden können. Dadurch wird die vorhandene dörfliche Struktur gesichert und eine geordnete Weiterentwicklung ermöglicht.

8.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung

- 2.1 Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO
Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.

Begründung

Ziel ist es, den bestehenden dörflichen Charakter des Gebiets zu erhalten und gleichzeitig eine verträgliche Weiterentwicklung zu ermöglichen. Das Gebiet ist durch eine Mischung aus Wohnnutzung, landwirtschaftlich geprägten Hofstellen sowie vorhandenen Handwerksbetrieben geprägt. Diese Nutzungsstruktur ist typisch für dörfliche Siedlungsbereiche und soll auch künftig erhalten bleiben. Mit der Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets wird eine Nutzungsmischung aus Wohnen, nicht wesentlich störendem Gewerbe, Handwerksbetrieben sowie landwirtschaftsnahen Nutzungen ermöglicht. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung die Entwicklung neuer Wohngebäude auf den vorgesehenen Erweiterungsflächen ermöglicht. Durch die Wahl der Gebietskategorie kann sich die neue Bebauung in die vorhandene dörfliche Struktur einfügen, während bestehende Betriebe weiterhin planungsrechtlich gesichert werden.

Festsetzung

- 2.2 MDW: Die Grundflächenzahl (GRZ) darf maximal 0,6 betragen.

Begründung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet mit maximal 0,6 festgesetzt. Damit wird eine angemessene bauliche Nutzung der Grundstücke ermöglicht und gleichzeitig ausreichend Freiflächen auf den Grundstücken gesichert. Die Festsetzung orientiert sich an den zulässigen Obergrenzen für dörfliche Wohngebiete gemäß BauNVO und trägt der vorhandenen dörflichen Siedlungsstruktur Rechnung. Durch die gewählte GRZ wird eine flexible Nutzung der Grundstücke ermöglicht, die sowohl Wohngebäude als auch die für ein dörfliches Wohngebiet typischen Nebengebäude, Garagen und sonstigen Nebenanlagen

zulässt. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der Grundflächenzahl sichergestellt, dass ein ausreichender Anteil der Grundstücksflächen unversiegelt bleibt und für private Grünflächen, Gärten und sonstige Freiflächen genutzt werden kann.

Festsetzung

2.3 Anzahl der max. Vollgeschosse bei Wohngebäuden: II

Begründung

Diese Festsetzung dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Sicherstellung eines einheitlichen und dem dörflichen Charakter entsprechenden Ortsbildes. Durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen wird eine angemessene bauliche Dichte erreicht, die eine flächensparende Nutzung der neu ausgewiesenen Bauflächen ermöglicht und gleichzeitig den Maßstab der umgebenden Bebauung berücksichtigt. In den angrenzenden Bereichen des Bestands sind überwiegend Gebäude mit zwei Vollgeschossen bzw. Gebäuden mit entsprechend wahrnehmbarer Gebäudehöhe vorhanden. Die Festsetzung stellt somit sicher, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung und Kubatur in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt und eine städtebaulich harmonische Weiterentwicklung des dörflich geprägten Siedlungsbereichs erfolgt. Zugleich wird durch die zwingende Festsetzung verhindert, dass eingeschossige Baukörper mit großflächigen Grundrissen entstehen, die zu einer erhöhten Flächenversiegelung führen würden.

Festsetzung

2.4 Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) der Hauptgebäude im Erdgeschoss dürfen nicht mehr als 0,25 m über Straßenoberkante liegen. Es ist die Straßenoberkante heranzuziehen, von der aus das Baugrundstück fahrtechnisch erschlossen wird. Gemessen wird von der Erschließungsstraße im rechten Winkel bis zur Mitte des Gebäudes.

Begründung

Die Festsetzung dient dazu, eine angemessene Einbindung der Gebäude in das vorhandene Gelände sowie in die angrenzenden Verkehrsflächen zu gewährleisten. Dadurch wird verhindert, dass Gebäude gegenüber der Erschließungsstraße deutlich erhöht errichtet werden und somit ein unruhiges Straßenbild oder unverhältnismäßige Geländemodellierungen entstehen. Zugleich wird durch die Begrenzung der Höhenlage sichergestellt, dass die Gebäude einen engen Bezug zum Straßenraum behalten und sich in die bestehende dörflich geprägte Bebauungsstruktur einfügen. Überhöhte Sockelgeschosse, großflächige Aufschüttungen oder stark ausgeprägte Geländeänderungen sollen dadurch vermieden werden.

Festsetzung

2.5 SD 20° - 35° Satteldach

Begründung

Die vorhandene Bebauung im Umfeld des Plangebiets ist überwiegend durch Gebäude mit Satteldächern geprägt, wodurch diese Dachform ein wesentliches Merkmal der dörflichen Baukultur darstellt.

Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass sich die Neubebauung in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt und der charakteristische dörfliche Ortsrand erhalten bleibt. Der festgelegte Neigungsbereich ermöglicht zugleich eine gestalterische Flexibilität für unterschiedliche Gebäudetypen und Bauweisen, ohne den prägenden Charakter der Dachlandschaft zu beeinträchtigen. Gleichzeitig wird verhindert, dass Dachformen oder Dachneigungen entstehen, die sich deutlich vom bestehenden Ortsbild abheben und dadurch zu städtebaulichen Spannungen führen könnten.

Festsetzung

2.6 Gebäude dürfen eine maximale Wandhöhe $H = 6,8$ m gemessen ab OK FFB betragen

Begründung

Durch die Begrenzung der Wandhöhe wird gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung in ihrer Höhenentwicklung an der bestehenden Bebauungsstruktur im Umfeld orientiert und ein harmonisches Gesamtbild innerhalb des dörflich geprägten Siedlungsbereichs entsteht. Die Festsetzung verhindert überdimensionierte Baukörper und trägt dazu bei, die Proportionen zwischen Gebäudehöhe, Dachform und Grundstücksgröße in einem ausgewogenen Verhältnis zu halten. In Verbindung mit der festgesetzten Dachform und Dachneigung wird eine dem ländlichen Charakter entsprechende Gebäudeform unterstützt.

8.3. Bauweise, Abstandsflächen

Festsetzung

3.1 offene Bauweise

Begründung

Die Festsetzung dient der Sicherung einer aufgelockerten und dörflich geprägten Bebauungsstruktur. Im ländlichen Raum ist die Bebauung typischerweise durch freistehende Gebäude mit entsprechenden Freiflächen zwischen den Baukörpern gekennzeichnet. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise wird dieser Charakter aufgegriffen und für die zukünftige Entwicklung des Gebietes gesichert. Die Regelung trägt zu einer lockeren Bebauungsstruktur, einer guten Belichtung und Belüftung der Grundstücke sowie zu einer ortsbildverträglichen Weiterentwicklung des dörflichen Wohngebietes bei.

Festsetzung

3.2 Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig

Begründung

Das bestehende Umfeld ist überwiegend durch eine lockere Bebauung mit freistehenden Wohngebäuden sowie vereinzelt größeren Hofstellen geprägt. Mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern wird eine Bebauungsform ermöglicht, die sich in Maßstab, Dichte und Erscheinungsbild in den vorhandenen dörflichen Charakter einfügt. Eine maßvolle Nachverdichtung wird ermöglicht, ohne die für dörfliche Siedlungsbereiche typische aufgelockerte Bebauungsstruktur zu beeinträchtigen. Doppelhäuser erlauben eine effizientere Nutzung der Bauflächen, wodurch der Flächenverbrauch reduziert, und eine

wirtschaftliche Grundstücksnutzung unterstützt wird. Mehrfamilienhäuser oder verdichtete Geschosswohnungsbauten sind hingegen nicht vorgesehen, da diese hinsichtlich Bauvolumen, Maßstab und Nutzungsintensität nicht dem angestrebten dörflichen Charakter des Gebiets entsprechen würden.

Festsetzung

3.3 Baugrenze

Begründung

Die Festsetzung von Baugrenzen dient der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebiets und der Sicherung einer geordneten Bebauungsstruktur. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind die überbaubaren Grundstücksflächen definiert, während außerhalb dieser Bereiche eine Bebauung grundsätzlich ausgeschlossen ist. Die Baugrenzen werden im Plangebiet bewusst großzügig gefasst, um eine hohe Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken zu ermöglichen. Dies trägt dem dörflichen Charakter des Gebiets Rechnung, der sich durch eine aufgelockerte Bebauung mit variierenden Gebäudeanordnungen auszeichnet. Gleichzeitig ermöglicht die großzügige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen eine bedarfsgerechte Grundstücksaufteilung, zumal im Bebauungsplan keine feste Parzellierung vorgesehen ist.

8.4. Dächer und PV-Anlagen

Festsetzung

4.1 Satteldächer:

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.

- Die Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind einfarbig, matt mit Dachziegeln oder Dachsteinen auszuführen. Das Farbspektrum umfasst Rot-, Grau-, oder Brauntöne. Eine Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig.
- Dachüberstände zur Traufe maximal 0,75 m und zum Giebel maximal 0,50 m.
- Ein Kniestock bis 1,00 m ist zulässig
- Dachgauben, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel sind unzulässig.

Begründung

In der Umgebung des Plangebiets prägen überwiegend Gebäude mit geneigten Satteldächern das Ortsbild. Durch die Festsetzung von Satteldächern für Hauptgebäude wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung in Maßstab und Gestalt in die bestehende dörfliche Baustruktur einfügt und der traditionelle Charakter des Siedlungsbereichs erhalten bleibt.

Die Vorgaben zur Dacheindeckung mit einfarbigen, matten Dachziegeln oder Dachsteinen in Rot-, Grau- oder Brauntönen orientieren sich an den in der Region typischen Dachmaterialien und Farbgebungen. Dadurch wird eine ruhige und einheitliche Dachlandschaft erreicht und gleichzeitig eine zu starke gestalterische Zersplitterung vermieden. Die Möglichkeit einer Dachbegrünung schafft darüber hinaus einen zusätzlichen ökologischen Mehrwert und trägt zur Verbesserung des Kleinklimas sowie zur Regenrückhaltung bei.

Die Begrenzung der Dachüberstände dient der Wahrung ausgewogener Gebäudeproportionen und verhindert überdimensionierte Dachauskragungen, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken könnten.

Der Ausschluss von Dachgauben, Dacheinschnitten, Zwerchgiebeln und Kniestöcken soll eine klare und ruhige Dachform gewährleisten und übermäßig komplexe Dachlandschaften vermeiden.

Festsetzung

4.2 PV-Anlagen für Neubauten

Photovoltaikanlagen sind auf mindestens 33 % der Dachfläche der Hauptgebäude zu installieren. Für gewerbliche, land- und forstwirtschaftliche Betriebe sind auf mindestens 60% der Dachfläche der Hauptgebäude PV-Anlagen zu installieren. Die Dachfläche ist die gesamte Fläche, die ein Gebäude überdacht einschließlich Dachüberstand, jedoch ohne Dachrinne (Bruttodachfläche).

Begründung

Durch die verpflichtende Nutzung eines Anteils der Dachflächen für die Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie wird ein Beitrag zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen geleistet. Dachflächen stellen im Siedlungsbereich ein besonders geeignetes und konfliktarmes Potenzial zur Nutzung erneuerbarer Energien dar, da hierfür keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Die Festsetzung ermöglicht eine effiziente Nutzung dieser vorhandenen Flächen und unterstützt damit eine flächensparende Energiegewinnung. Der Mindestanteil von 33 % der Dachfläche für Wohngebäude stellt sicher, dass ein relevanter Beitrag zur Eigenstromerzeugung geleistet wird, ohne die bauliche Gestaltung oder technische Nutzung der Dächer unverhältnismäßig einzuschränken. Für gewerbliche sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe wird ein höherer Anteil von 60 % der Dachfläche festgesetzt, da diese Gebäude in der Regel über größere zusammenhängende Dachflächen verfügen und dadurch ein erhöhtes Potenzial zur Stromerzeugung aus Photovoltaik besteht.

Festsetzung

4.3 Bei Satteldächern gilt:

- Aufständere sind bei Satteldächern nicht erlaubt.
- Anlagen, die parallel zur Dachhaut verlaufen, müssen einen Abstand zur Traufe und zum Ortgang von 1 m einhalten. Dies gilt nicht für Anlagen, die eine geringere Höhe als 20 cm aufweisen, gemessen von OK Dach zur OK Photovoltaikanlage.
- Vollständig in die Dachhaut integrierte Anlagen dürfen bis zur Dachkante reichen.

Begründung

Da das Plangebiet durch eine traditionelle Bebauungsstruktur mit geneigten Satteldächern geprägt ist, soll die Installation von Photovoltaikanlagen so erfolgen, dass die ortstypische Dachgestaltung möglichst wenig beeinträchtigt wird. Der Ausschluss von aufgeständerten Anlagen auf Satteldächern verhindert stark sichtbare technische Aufbauten und vermeidet eine unruhige Dachlandschaft, die das Erscheinungsbild der Gebäude und des Orts insgesamt negativ beeinflussen könnte.

Die Festsetzung eines Mindestabstands der Photovoltaikanlagen zur Traufe und zum Ortgang dient dazu, eine optisch klare Dachkante zu erhalten und die Anlagen gestalterisch in die Dachfläche einzubinden. Dadurch wird verhindert, dass die Module bis unmittelbar an die Dachränder heranreichen und so eine überdominante Wirkung im Straßen- und Ortsbild entfalten. Für flach aufliegende Anlagen mit einer sehr geringen Aufbauhöhe wird auf diese Abstandsvorgabe verzichtet, da diese Anlagen aus dem

öffentlichen Raum in der Regel kaum wahrnehmbar sind und das Erscheinungsbild der Dachflächen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Vollständig in die Dachhaut integrierte Photovoltaikanlagen dürfen bis zur Dachkante geführt werden, da sie gestalterisch Bestandteil der Dachfläche sind und sich dadurch besonders harmonisch in das Gesamtbild einfügen.

8.5. Stützmauern, Einfriedungen, Werbeanlagen

Festsetzung

5.1 Stützmauern:

Stützmauern sind mit einer maximalen Höhe von 1 m zulässig. Zum öffentlichen Straßenraum sind Stützmauern nur mit einem Abstand von 1 m zur Straße zulässig. Der Abstand zwischen hintereinander liegenden Stützmauern muss mindestens 1 m betragen. Auf Stützmauern sind zusätzlich Zäune bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig.

Begründung

Durch die Begrenzung der maximalen Höhe auf 1 m wird sichergestellt, dass Stützmauern die Ablesbarkeit der Geländestrukturen unterstützen, ohne das dörfliche Erscheinungsbild durch hohe, dominante Mauern zu stören. Der vorgeschriebene Abstand von 1 m zum öffentlichen Straßenraum dient der Verkehrssicherheit, insbesondere für Fußgänger, Radfahrende und den Sichtbereich von Fahrzeugen. Gleichzeitig ermöglicht dieser Abstand eine landschaftsgestalterische Gestaltung des Straßenraums, z. B. durch Bepflanzung, die zur Durchgrünung des Gebietes beiträgt. Der Mindestabstand von 1 m zwischen hintereinander liegenden Stützmauern verhindert eine optische Überlastung des Geländes, schafft ausreichend Freiraum für Bepflanzung und erleichtert die Pflege. Die zusätzliche Zulässigkeit von Zäunen bis zu einer Höhe von 90 cm auf Stützmauern ermöglicht eine funktionale Einfriedung von Grundstücken, ohne dass die städtebauliche Wirkung der Mauern übermäßig erhöht wird.

Festsetzung

5.2 Einfriedungen:

Zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,30 m zulässig. Zwischen den Grundstücken und an der hinteren Grundstücksgrenze sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind bei allen Einfriedungen Sockel nur in einer Höhe von bis zu 5 cm zulässig. Der Abstand zwischen Sockeloberkante und Zaun hat mindestens 10 cm zu betragen.

Begründung

Die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum auf maximal 1,30 m sorgt für ein offenes, freundliches Ortsbild und verhindert eine mauerartige Abschottung der Grundstücke. Im Bereich von Straßen und Gehwegen erhöhen niedrigere Einfriedungen die Übersichtlichkeit für den Verkehr und tragen zur Verkehrssicherheit bei. Einfriedungen mit bis zu 2 m Höhe zulässig, um ausreichende Sicht- und Lärmschutzmöglichkeiten für die Privatsphäre der Bewohner zu gewährleisten. Dies ermöglicht zugleich eine klare Abgrenzung der Grundstücke, ohne die Offenheit und Durchlässigkeit des Gesamtgebiets zu beeinträchtigen. Die Vorgabe, dass Sockel nur bis zu 5 cm hoch sein dürfen und

ein Mindestabstand von 10 cm zwischen Sockeloberkante und Zaun eingehalten werden muss, stellt sicher, dass Kleintiere den Zaun problemlos passieren können.

Festsetzung

5.3 Werbeanlagen:

Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und in Form von Firmenschildern am Gebäude bis zu einer Größe von 0,6 m² pro Gebäude unterhalb der Traufe zulässig. Wechsellichtwerbung ist nicht zulässig. Werbebeleuchtung ist zwischen 22 Uhr und 6 Uhr nicht zulässig. Dies gilt nicht für Gewerbe- und Industriebetriebe. Großflächige Werbetafeln wie z.B. Eurotafeln sind unzulässig.

Begründung

Werbeanlagen sind nur in unmittelbarem Bezug zur angebotenen Leistung und ausschließlich in Form kleiner Firmenschilder am Gebäude zulässig. Die Begrenzung auf eine Fläche von maximal 0,6 m² pro Gebäude unterhalb der Traufe stellt sicher, dass Werbemaßnahmen dezent erfolgen und das Erscheinungsbild der Gebäude und der Straßenräume nicht beeinträchtigt wird. Durch den Ausschluss von Wechsellichtwerbung und nächtlicher Beleuchtung zwischen 22 Uhr und 6 Uhr wird eine Ruhestörung der Anwohner vermieden, und die nächtliche Offenheit und Identität des dörflichen Raums bleibt erhalten. Großflächige Werbetafeln, wie z. B. Eurotafeln, sind unzulässig, um visuelle Dominanz und Verkehrsstörungen zu verhindern sowie die offene, aufgelockerte Bebauungsstruktur des Dorfes zu wahren. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Gewerbebetriebe, deren wirtschaftliche Präsentation in der Regel über die Maßstäbe kleiner Firmenschilder hinausgeht und betrieblich notwendig ist. Für diese Betriebe bleibt somit eine angemessene Darstellung der Firmenidentität möglich, ohne den Wohnbereich zu beeinträchtigen.

8.6. Öffentliche Verkehrsflächen

Festsetzung

- 6.1 Straßenverkehrsflächen
- 6.2 Fahrbahn
- 6.3 Einseitiger Gehweg
- 6.4 Gemeinsamer Geh- und Radweg
- 6.5 Öffentliche Parkierungsfläche
- 6.6 Straßenbegrenzungslinie

Begründung

Die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen gewährleistet die geordnete Erschließung des Plangebiets für den Individualverkehr, den Fuß- und Radverkehr sowie für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge. Dadurch wird die Erreichbarkeit aller Grundstücke und Einrichtungen im Plangebiet sichergestellt. Die Fahrbahnflächen dient der strukturierten Führung des motorisierten Verkehrs und gewährleistet ausreichend Breite und Sicherheitsabstände. Sie orientiert sich an der zu erwartenden Verkehrslast und dem dörflichen Charakter des Wohngebiets, wobei eine ruhige und verträgliche Verkehrsführung angestrebt wird. Einseitige Gehwege sichern die Fußgängerverbindungen innerhalb des Plangebiets und gewährleisten eine sichere Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke. Die Festsetzung gemeinsamer Geh-

und Radwege entlang der bestehenden Straße trägt zur Förderung einer umweltfreundlichen Mobilität bei. Durch die Verbreiterung von Gehwegen auf Bereiche des neuen Plangebiets wird eine sichere, konfliktarme Nutzung sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrende ermöglicht. Die Ausweisung öffentlicher Parkierungsflächen gewährleistet die Versorgung von Bewohnern, Besuchern und Nutzern der öffentlichen Einrichtungen im Plangebiet. Sie trägt zur Vermeidung von Parkproblemen auf den Fahrbahnen bei. Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie dient der Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen gegenüber privaten Grundstücken.

Festsetzung

6.7 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mülltonnensammelstelle

Begründung

Die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für eine Mülltonnensammelstelle dient der Sicherstellung einer ordnungsgemäßen und praktikablen Abfallentsorgung im Plangebiet. Hintergrund ist, dass ein Teilbereich des neuen Wohngebiets über eine kleine Stichstraße erschlossen wird, die aufgrund ihrer Dimensionierung und fehlender Wendemöglichkeiten nicht von Müllfahrzeugen angefahren werden kann. Die Anlieger dieser Grundstücke innerhalb der Stichstraße müssen ihre Abfallbehälter am Abholtag in diesem dafür vorgesehenen Bereich bereitzustellen.

Festsetzung

6.8 Straßenbegleitgrün

Begründung

Straßenbegleitgrün trägt zur Gliederung und Auflockerung des Straßenraums bei und schafft einen Übergang zwischen Verkehrsflächen und den angrenzenden privaten Grundstücken. Gleichzeitig verbessert es die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und trägt zu einem attraktiven Erscheinungsbild des Wohngebiets bei. Begrünte Randbereiche erfüllen wichtige ökologische Funktionen und bieten Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Vegetationsflächen tragen zur Versickerung von Niederschlagswasser bei und reduzieren damit die Belastung der Entwässerungssysteme.

Festsetzung

6.9 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Begründung

Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der bestehenden Straßen Leonhardiweg und Gailoher Hauptstraße dient der Sicherung der Verkehrssicherheit sowie einer geordneten Erschließung des Plangebiets. Durch den Ausschluss von Grundstückszufahrten in diesem Abschnitt wird verhindert, dass zusätzliche Ein- und Ausfahrten unmittelbar an der bestehenden Straße entstehen. Dies trägt dazu bei, potenzielle Konflikte zwischen ein- und ausfahrenden Fahrzeugen sowie dem fließenden Verkehr auf der bestehenden Straße zu vermeiden.

8.7. Garagen, Carports und Stellplätze

Festsetzung

- 7.1 Garagen und Carports sind eingeschossig mit Flachdach (0° – 7°) auszuführen und dauerhaft mit lebenden Pflanzen extensiv zu begrünen. Sie dürfen eine maximale Grundfläche von 49 m² (max. 7 m x 7 m) nicht überschreiten.

Begründung

Die Ausführung von Garagen und Carports als eingeschossige Baukörper mit Flachdach und extensiver Dachbegrünung dient der städtebaulichen, gestalterischen und ökologischen Einbindung der Nebenanlagen in das geplante dörfliche Wohngebiet. Durch die Beschränkung auf eingeschossige Garagen und Carports mit einer maximalen Größe von 7 m x 7 m wird sichergestellt, dass Nebenanlagen gegenüber den Hauptgebäuden gestalterisch untergeordnet bleiben und keine zusätzlichen, städtebaulich unerwünschten Baukörper mit größerer Höhe entstehen. Dies trägt zu einem ruhigen und einheitlichen Ortsbild bei und verhindert eine optische Verdichtung durch mehrgeschossige Nebengebäude. Eine Dachbegrünung erfüllt wichtige ökologische und klimatische Funktionen. Sie verbessert das Kleinklima durch Verdunstung und Temperatenausgleich, reduziert die Aufheizung versiegelter Flächen und trägt zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei. Dadurch wird auch das Entwässerungssystem entlastet.

Festsetzung

- 7.2 Garagen müssen an ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 6 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

Begründung

Der Abstand ermöglicht es, vor der Garage ein weiteres Fahrzeug auf dem eigenen Grundstück abzustellen, ohne dass öffentliche Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden müssen. Dadurch wird verhindert, dass Fahrzeuge im Straßenraum oder auf Geh- und Radwegen abgestellt werden und es zu Behinderungen für den fließenden Verkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer kommt. Der Stauraum vor Garagen trägt zur Verbesserung der Verkehrssicherheit bei, da Fahrzeuge beim Ein- und Ausfahren aus der Garage vollständig auf dem eigenen Grundstück halten können, ohne in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen zu müssen.

Festsetzung

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

Begründung

Durch die wasserdurchlässige Gestaltung kann Regenwasser direkt in den Untergrund versickern, wodurch die Belastung der öffentlichen Entwässerungssysteme reduziert, und die natürliche Grundwasserneubildung unterstützt wird. Für die im Bebauungsplan vorgesehenen neuen Bauflächen auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen war, ist die Versickerung des Regenwassers vor Ort von

besonderer Bedeutung. Die Maßnahme trägt dazu bei, Oberflächenabfluss und mögliche Erosion zu minimieren und das Kleinklima zu verbessern.

Festsetzung

- 7.4 Übernahme nach Stellplatzsatzung: Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Amberg. Hintereinander liegende Stellplätze können angerechnet werden, wenn sie derselben Wohneinheit dienen.

Begründung

Die Festsetzung übernimmt die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Amberg, um eine einheitliche und planungsrechtlich abgesicherte Versorgung mit Stellplätzen im Plangebiet sicherzustellen. Die Anrechnung hintereinander liegender Stellplätze, sofern sie derselben Wohneinheit zugeordnet sind, ermöglicht eine flexible Grundstücksgestaltung und passt sich den dörflichen Strukturen des Gebiets an, in denen oft längliche Grundstückszuschnitte oder Hofstellen vorliegen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die verkehrliche Erschließung und die Sicherheit im Straßenraum nicht beeinträchtigt werden.

8.8. Flächen für Versorgungsanlagen

Festsetzung

- 8.1 Flächen für Versorgungsanlagen
8.2 Elektrizität (Trafostation)

Begründung

Die Festsetzung einer Fläche für eine Trafostation erfolgt vorsorglich zur Sicherung der zukünftigen Stromversorgung des Plangebiets. Seitens des Versorgungsträgers wurde ein möglicher zusätzlicher Bedarf im Zuge der geplanten Neubebauung und Nachverdichtung aufgezeigt. Um eine bedarfsgerechte und flexible Weiterentwicklung der technischen Infrastruktur zu ermöglichen, wird im Plangebiet eine entsprechende Fläche vorgehalten. Die konkrete Umsetzung erfolgt nur bei tatsächlichem Bedarf.

8.9. Grünordnung, Natur und Landschaft

Festsetzung

- 9.1 Öffentliche Grünfläche
9.2 Spielplatz

Begründung

Die öffentliche Grünfläche dient der Einrichtung eines Spielplatzes innerhalb des dörflichen Wohngebiets. Sie gewährleistet, dass Kindern und Jugendlichen ein sicherer, zentral erreichbarer Spiel- und Aufenthaltsbereich zur Verfügung steht. Die öffentliche Grünfläche ist Teil der gemeinschaftlich nutzbaren Freiraumstruktur des Baugebiets und trägt zur Aufwertung der Lebensqualität der Bewohner bei. Durch die zentrale Lage in Verbindung mit den angrenzenden Gehwegen

Festsetzung

- 9.3 Private Grünfläche
Zweckbindung:
- Gartenfläche

Begründung

Die Fläche wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenfläche“ festgesetzt. Sie bleibt dauerhaft unbebaut und steht den Eigentümern für die gärtnerische Nutzung zur Verfügung. Gleichzeitig trägt sie zur Gliederung des Siedlungsbereichs bei, sichert ausreichende Freiräume und unterstützt den Erhalt des dörflich geprägten Ortsbilds. Durch die Grünfläche werden wichtige ökologische Funktionen übernommen, wie die Durchgrünung des Plangebiets, die Förderung von Pflanzen- und Tierarten sowie die Schaffung eines angenehmen Kleinklimas.

Festsetzung

- 9.4 Private Grünfläche, 2m Breite
Zweckbindung Eingrünung zu freier Landschaft:
- Es ist eine durchgehende Strauchhecke mit 50% heimischen Pflanzenarten zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von max. 1,50 m einzuhalten.
 - Eine Pflanzliste wird im Umweltbericht aufgeführt und kann als Empfehlung hergenommen werden.
 - Die Pflanzliste kann zusätzlich im Referat für Stadtentwicklung und Bauen im Sachgebiet 5.13 Grünplanung und Landespflege eingesehen und eine Beratung in Anspruch genommen werden.

Begründung

Zur Einbindung des neuen Baugebietes in die umgebende Landschaft wird am östlichen Rand des Plangebietes eine 2 m breite private Grünfläche mit der Zweckbindung „Eingrünung zur freien Landschaft“ festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist es, einen klaren landschaftlichen Übergang zwischen der künftigen Bebauung und der offenen Landschaft zu schaffen und das Ortsbild entsprechend dem dörflichen Charakter des Gebietes zu sichern. Durch die Pflanzung einer durchgehenden Strauchhecke entsteht ein strukturreicher Grünsaum, der das Baugebiet optisch einfriedet und gleichzeitig eine gestalterische Einbindung in die umgebende Kulturlandschaft gewährleistet. Heckenstrukturen sind typische Elemente der traditionellen Dorf- und Agrarlandschaft und tragen wesentlich zur ortsbildverträglichen Gestaltung neuer Bauflächen bei.

Die Festsetzung eines maximalen Pflanzabstandes von 1,50 m stellt sicher, dass sich eine dichte und dauerhaft wirksame Eingrünung entwickelt. Gleichzeitig wird mit der Vorgabe, mindestens 50 % heimische Pflanzenarten zu verwenden, die ökologische Funktion der Hecke gestärkt. Heimische Straucharten bieten Lebensraum und Nahrungsgrundlage für zahlreiche Tierarten und leisten damit einen Beitrag zur Förderung der biologischen Vielfalt sowie zur Vernetzung von Lebensräumen. Da es sich um eine private Grünfläche handelt, verbleibt die Anlage und Pflege der Hecke in der Verantwortung der jeweiligen Grundstückseigentümer. Zur Unterstützung bei der Auswahl geeigneter Pflanzenarten wird im Umweltbericht eine Pflanzliste mit standortgerechten und überwiegend heimischen Gehölzen aufgeführt. Diese dient als Empfehlung und Orientierung für die Umsetzung der Eingrünung. Ergänzend besteht die Möglichkeit, die Pflanzliste im Referat für Stadtentwicklung und Bauen, Sachgebiet 5.13 Grünplanung und Landespflege, einzusehen und eine fachliche Beratung in Anspruch zu nehmen.

Festsetzung

- 9.5 Private Grünfläche
Zweckbindung:
- Zu erhaltene Heckenstruktur mit Saum

Begründung

Im Plangebiet befinden sich bestehende Heckenstrukturen mit begleitenden Saumbereichen, die als prägende Landschafts- und Vegetationselemente erhalten werden sollen. Zur Sicherung dieser vorhandenen Grünstrukturen wird die Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbindung „zu erhaltende Heckenstruktur mit Saum“ festgesetzt. Die vorhandenen Hecken tragen wesentlich zur Gliederung des Siedlungsraums und zur Wahrung des dörflich geprägten Ortsbildes bei. Sie besitzen mit begleitenden Saumstrukturen eine hohe ökologische Bedeutung und bieten zahlreichen Tierarten – insbesondere Vögeln, Insekten und Kleinsäugetern – Lebensraum, Nahrungsangebot sowie Rückzugs- und Vernetzungsstrukturen innerhalb des Siedlungsbereiches. Durch die Festsetzung als private Grünfläche wird sichergestellt, dass diese vorhandene Vegetationsstruktur dauerhaft erhalten bleibt und nicht durch bauliche Maßnahmen oder Nutzungsänderungen beeinträchtigt wird. Gleichzeitig bleibt die Pflegeverantwortung bei den jeweiligen Grundstückseigentümern, wodurch eine langfristige Sicherung und Entwicklung der Heckenstruktur gewährleistet wird.

Festsetzung

- 9.6 Zu pflanzender Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung. Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 14/16 cm.

Begründung

Zur Gestaltung des Straßenraums und zur Sicherstellung einer angemessenen Durchgrünung des Plangebietes wird entlang der neuen inneren Erschließungsstraße Laubbäume der I. oder II. Wuchsordnung als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Straßenbegleitende Bäume tragen wesentlich zur räumlichen Gliederung und zur gestalterischen Aufwertung der Verkehrsflächen bei. Sie prägen das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes und unterstützen die Entwicklung. Bäume verbessern im Straßenraum die Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer und schaffen eine visuelle Führung entlang der Erschließungsstraßen. Sie erfüllen wichtige ökologische und klimatische Funktionen und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei, indem sie durch Beschattung und Verdunstung zur Minderung von sommerlicher Wärmebelastung beitragen, Staub binden und Lebensraum für zahlreiche Tierarten bieten. Die Festsetzung einer Pflanzqualität als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm stellt sicher, dass bereits bei der Pflanzung ausreichend entwickelte Bäume verwendet werden. Dadurch wird eine gute Anwuchs- und Entwicklungsfähigkeit gewährleistet und eine frühzeitige gestalterische Wirkung im Straßenraum erreicht.

Festsetzung

- 9.7 Nicht überbaubare Grundstücksfläche:
Die nicht überbaubare Grundstücksfläche, mit Ausnahme der zu befestigten Flächen für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze sind mit Pflanzen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Schottergärten sind nur auf 5 % der Grundstücksfläche zulässig.

Begründung

Eine angemessene Begrünung der privaten Grundstücke wird durch diese Festsetzung gewährleistet. Begrünte Freiflächen tragen wesentlich zur Verbesserung des Mikroklimas bei, fördern die Versickerung von Niederschlagswasser und bieten Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Gleichzeitig unterstützen sie die Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild und tragen zu einem attraktiven und lebenswerten Wohnumfeld bei. Die Begrenzung von Schottergärten auf maximal 5 % der jeweiligen Grundstücksfläche erfolgt, um eine weitgehende Versiegelung oder vegetationsarme Gestaltung der Freiflächen zu vermeiden

Festsetzung

9.8 Zu erhaltende Bäume.

Begründung

Der vorhandene Baumbestand trägt wesentlich zur Durchgrünung des Gebietes sowie zur Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild bei und stellt damit einen wichtigen Bestandteil des dörflichen Charakters dar. Bestehenden Bäume besitzen eine hohe ökologische Bedeutung, da sie Lebensraum für zahlreiche Tierarten bieten, zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen und einen Beitrag zur Beschattung sowie zur Staub- und Luftfilterung leisten.

Festsetzung

9.9 Zu pflanzende Sträucher mit standortgerechten, heimischen Arten.

Begründung

Die Festsetzung zur Pflanzung von standortgerechten, heimischen Straucharten dient der ökologischen Aufwertung und der landschaftsgerechten Gestaltung des Plangebietes. Heimische Gehölze sind an die örtlichen Standortbedingungen angepasst, weisen eine hohe Widerstandsfähigkeit auf und tragen zu einer langfristig stabilen Begrünung bei. Sie haben eine besondere Bedeutung für die heimische Tierwelt, da sie zahlreichen Insekten, Vögeln und Kleinsäugetern Lebensraum sowie Nahrungsquellen bieten. Gleichzeitig unterstützen sie eine naturnahe Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild und tragen zur Entwicklung eines durchgrüntes, dörflich geprägten Wohnumfeldes bei.

Festsetzung

9.10 Zu erhaltende Hecke.

Begründung

Die vorhandene Hecke stellt ein typisches Element der dörflich geprägten Kulturlandschaft dar und trägt wesentlich zur Gliederung des Siedlungsraumes sowie zur Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild bei. Sie bietet zahlreichen Tierarten, insbesondere Vögeln, Insekten und Kleinsäugetern, Lebensraum, Nahrungsquelle und Rückzugsmöglichkeiten.

Festsetzung

- 9.11 Übernahme nach Baumschutzverordnung: Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Amberg in der aktuellen Fassung

Begründung

Aus Gründen der einheitlichen Handhabung des Stellplatznachweises im Stadtgebiet wird auf die die Stellplatzsatzung der Stadt Amberg Bezug genommen. Diese stellt darauf ab, dass der gesamte Stellplatzbedarf eines Grundstücks auf demselben auch untergebracht wird. Besondere städtebauliche Gründe hiervon abzuweichen, gibt es im Baugebiet nicht.

Festsetzung

- 9.12 Ausgleichsfläche

Zweckbindung:

- extensives Grünland
- freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen
- Baumreihe aus heimischen Gehölzen

Die graphische Darstellung der internen Ausgleichsfläche und die textliche Erläuterung mit Flächenabgrenzung und Beschreibung der Einzelmaßnahmen ist dem Umweltbericht (Kap. 4) zu entnehmen.

Begründung

Im Plangebiet des dörflichen Wohngebiets werden durch Abrisse bestehender Gebäude, Umnutzung ehemaliger Hofstellen und die Neubebauung von Ackerflächen naturschutzrechtlich relevante Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen. Diese Eingriffe betreffen insbesondere Flächen, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurden, sowie ehemalige Hofbereiche. Um die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen und den gesetzlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 18 Abs. 1 BNatSchG) zu entsprechen, werden im Bebauungsplan entsprechende Ausgleichsflächen festgesetzt. Die Ausgleichsflächen werden in räumlicher Nähe zu den Eingriffen angelegt, um eine funktionale Verbindung zwischen den beeinträchtigten und den ausgleichenden Flächen sicherzustellen. Geplant ist die Anlage von extensiv bewirtschaftetem Grünland, das artenreiche Lebensräume für Insekten, Kleinsäuger und bodenbrütende Vögel bietet und zur ökologischen Vernetzung der Landschaft beiträgt. Ergänzend wird eine freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen gepflanzt, die sowohl Lebensraum als auch Vernetzungsmöglichkeit für Tiere schafft. Darüber hinaus wird eine Baumreihe aus heimischen Gehölzen angelegt, um die strukturelle Aufwertung des Plangebietes zu unterstützen, zusätzliche Lebensräume zu schaffen, das Mikroklima zu verbessern und die ökologische Durchlässigkeit zu erhöhen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind bewusst räumlich an der Spitze des Plangebietes positioniert, um die städtebauliche Ordnung und den dörflichen Charakter zu wahren und eine langfristige Sicherung der ökologischen Funktionen zu gewährleisten. Die Zweckbindung der Flächen als Grünland, Hecke und Baumreihe stellt sicher, dass die ökologischen Funktionen dauerhaft gesichert und die Eingriffe in Natur und Landschaft angemessen kompensiert werden.

Festsetzung

9.13 Übernahme nach Naturschutzgesetz: Naturdenkmal ND-06944 2 "Eichen am Wendelinweg"

Begründung

Das Naturdenkmal ND-06944 mit den zwei Eichen am Wendelinweg wird im Bebauungsplan übernommen, um seinen dauerhaften Schutz nach § 28 BNatSchG sicherzustellen. Die Bäume sind aufgrund ihres Alters, ihrer Größe und ihres ökologischen Wertes besonders schützenswert und prägen das Ortsbild. Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass die Eichen erhalten, gepflegt und vor schädigenden Eingriffen geschützt werden. Die städtebauliche Planung berücksichtigt das Naturdenkmal, sodass es als prägendes Element im Wohngebiet erhalten bleibt.

8.10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde geprüft, inwieweit ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstellen im Umfeld des Plangebiets weiterhin zu berücksichtigen sind. Maßgeblich ist hierbei, ob eine landwirtschaftliche Nutzung über das im dörflichen Wohngebiet zulässige Maß hinaus fortbesteht oder mit einer Wiederaufnahme konkret zu rechnen ist.

Für einige Betriebe wurde in Abstimmung mit der Bauordnungsbehörde festgestellt, dass eine landwirtschaftliche Nutzung über das im dörflichen Wohngebiet zulässige Maß hinaus nicht mehr zu erwarten ist. Die Nutzungen wurden bereits vor längerer Zeit aufgegeben, und seitens der Eigentümer wurde bestätigt, dass keine entsprechenden Nutzungsabsichten mehr bestehen. Aufgrund der vorhandenen baulichen Gegebenheiten ist zudem nicht davon auszugehen, dass die Voraussetzungen für eine Wiederaufnahme eines immissionsrelevanten landwirtschaftlichen Betriebs noch gegeben sind. Es wird daher von einer dauerhaften Nutzungsaufgabe ausgegangen, sodass diese Betriebe immissionsschutzfachlich nicht zu berücksichtigen sind.

Ein Betrieb wurde seit dem Jahr 2009 nicht mehr bewirtschaftet. Konkrete Planungen zur Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung wurden im Verfahren nicht vorgebracht. Darüber hinaus stehen die bestehenden Eigentumsverhältnisse sowie die strukturellen Rahmenbedingungen einer Reaktivierung entgegen. Insbesondere ist aufgrund der beengten örtlichen Situation sowie der gestiegenen Anforderungen an moderne Tierhaltungsbetriebe nicht davon auszugehen, dass am Standort ein immissionsrelevanter Betrieb wirtschaftlich und genehmigungsfähig betrieben werden kann. Vor diesem Hintergrund wird auch für diesen Betrieb davon ausgegangen, dass eine Nutzung, die über das im dörflichen Wohngebiet zulässige Maß hinausgeht, nicht mehr zu erwarten ist. Eine rein theoretische Möglichkeit der Wiederaufnahme ohne konkrete Umsetzungsabsicht begründet keine immissionsschutzrechtliche Relevanz im Rahmen der Bauleitplanung. Die betreffenden ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzungen werden daher bei der immissionsschutzfachlichen Bewertung nicht berücksichtigt.

Im Rahmen der Geruchsbeurteilung wurde die Belastungssituation im Plangebiet differenziert für die bestehenden Siedlungsbereiche sowie die neu geplanten Bauflächen betrachtet. Für die neu geplanten Bauflächen wird ein Immissionswert von 15 % der Jahresgeruchsstunden zugrunde gelegt. Dieser Wert entspricht den Orientierungswerten für Wohnnutzungen und stellt sicher, dass in den neu entstehenden Bereichen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Für die bestehenden Siedlungsbereiche wird hingegen ein Immissionswert von bis zu 20 % der Jahresgeruchsstunden als hinnehmbar erachtet.

Dies trägt der vorhandenen dörflich geprägten Struktur sowie der historisch gewachsenen Nutzungsmischung Rechnung. In diesen Bereichen sind bereits Vorbelastungen vorhanden, die im Bestand als ortsüblich anzusehen sind. Ziel der Planung ist es, die bestehende Situation nicht zu verschlechtern. Durch die Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets sowie die Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen wird sichergestellt, dass keine zusätzlichen Nutzungskonflikte entstehen und die vorhandene Geruchs-situation nicht nachteilig verändert wird. Die differenzierte Betrachtung zwischen Bestand und Neubau entspricht dem Grundsatz der planerischen Rücksichtnahme. Während in den neu zu entwickelnden Bereichen ein höherer Schutzanspruch zugrunde gelegt wird, wird im Bestand die vorhandene Vorbelastung angemessen berücksichtigt, ohne eine Verschärfung der Situation herbeizuführen.

Festsetzung

- 10.1 Begrenzungslinie für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Im Bereich der zeichnerisch dargestellten 15%-Isolinie bzw. 20%-Isolinie (Geruchshäufigkeit) sind keine Wohnungen oder schutzbedürftigen Nutzungen zulässig.

Begründung

Im Plangebiet befinden sich ein landwirtschaftliche Betrieb, bei dem eine Wiederaufnahme der Tierhaltung von dem früheren Betriebsinhaber angestrebt wird. Um die geplante Wohnnutzung verträglich zu gestalten und künftige Nutzungskonflikte zu vermeiden, wurde ein geruchstechnisches Gutachten erstellt. Die Untersuchung ergab, dass bei einer Wiederaufnahme des Betriebs, die zulässigen Geruchsimmissionswerte an den benachbarten Grundstücken deutlich überschritten würden. Konkret wurden an Immissionsorten Geruchshäufigkeiten von 32 % bzw. 35 % festgestellt, während die zulässigen Grenzwerte deutlich niedriger liegen. Eine Wiederaufnahme des Betriebs wäre nur mit einer reduzierter Tierhaltung möglich. Um die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des neuen dörflichen Wohngebiets – insbesondere Wohngebäude, Spielplatz und öffentliche Grünflächen – zuverlässig vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen, wurde eine Begrenzungslinie festgesetzt. Diese orientiert sich an den 15 %- bzw. 20 %-Isolinien der Geruchshäufigkeit und markiert die Bereiche, in denen keine Wohnungen oder andere schutzbedürftige Nutzungen zulässig sind. Damit wird ein präventiver Schutz nach den Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) gewährleistet. Die Festsetzung der Begrenzungslinie trägt dazu bei, die Wohnqualität im Plangebiet zu sichern, Nutzungskonflikte zwischen Wohnnutzung und Landwirtschaft zu vermeiden und gleichzeitig die Option zur landwirtschaftlichen Nutzung auf bestehenden Flächen zu erhalten. Durch diese Maßnahme wird die verträgliche Koexistenz von Wohnen und Landwirtschaft ermöglicht und der dörfliche Charakter des neuen Wohngebiets nachhaltig gesichert.

Festsetzung

- 10.2 Begrenzungslinie für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Verkehrslärm:

Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, welche der Gailoher Hauptstraße und/ oder dem Leonhardiweg zugewandt sind, im Bereich der Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen bzw. für die

das Planzeichen „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung). Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver- bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster, welche der Gailoher Hauptstraße und/ oder dem Leonhardiweg zugewandt sind, im Bereich der Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen bzw. für die das Planzeichen „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ festgesetzt wurden, sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.

Festsetzung

- 10.3 Umgrenzung der Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Gewerbelärm:

Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, welche dem Gewerbebetrieb auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 17 zugewandt sind, im Bereich der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm liegen bzw. für die das Planzeichen „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten sind (Grundrissorientierung). Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, sind die dortigen Fenster festverglast und der Raum mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge etc.) zulässig.

Eine Abweichung von dieser Festsetzung ist zulässig, wenn anhand einer schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens/ Freistellungsverfahren nachgewiesen wird, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

Nachweis nach DIN 4109-1:2018-01:

An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A) ist nach der BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen) ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien) erforderlich. Für Büroräume gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A).

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren anhand der tatsächlichen Lage der Gebäude, im Zuge einer Schalltechnischen Untersuchung, zu ermitteln, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

Begründung

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Stadt Amberg hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 08.09.2025, Auftrags-Nr. 9187.1 / 2025 - JB, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen:

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Dörfliches Wohngebiet durch den Verkehrslärm bzw. den Gewerbelärm teilweise überschritten. Die Festsetzung eines Dörflichen Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärm können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH im vorliegenden Fall durch bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden; diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt. Im vorliegenden Fall scheidet ein aktiver Lärmschutz durch eine am Straßenrand zu errichtende Schallschutzwand (-wall) für den Verkehrslärm oder eine im Plangebiet zu errichtende Schallschutzwand (-wall) für den Gewerbelärm aus. Abgesehen davon, dass die Wirksamkeit einer solchen Lärmschutzwand (-wall) sehr beschränkt wäre, da der Eintrag der Emissionen in das Plangebiet durch die teilweise durch das Plangebiet verlaufenden Straßen bzw. durch das innerhalb des Plangebietes liegenden Gewerbeemissionen nicht verhindert werden können, wäre solch eine Lärmschutzwand (-wall) auch städtebaulich wegen der von ihr ausgehenden nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild nicht vertretbar.

8.11. Denkmalschutz

Festsetzung

11.1 Übernahme nach Denkmalschutzgesetz: Aktennummer D-3-61-000-407, "die katholische Dreifaltigkeitskapelle im Leonhardiweg 12"

Begründung

Die katholische Dreifaltigkeitskapelle am Leonhardiweg 12 (Aktennummer D-3-61-000-407) wird im Bebauungsplan nach dem Denkmalschutzgesetz übernommen, um ihren dauerhaften Schutz und die Bewahrung ihres kulturellen, historischen und städtebaulichen Wertes sicherzustellen. Die Kapelle ist ein bedeutendes Zeugnis der Ortsgeschichte und prägt das dörfliche Erscheinungsbild. Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass bauliche Maßnahmen die Kapelle nicht beeinträchtigen und ihre

Substanz sowie Gestalt erhalten bleiben. Gleichzeitig wird ihre städtebauliche Integration in das neue Wohngebiet berücksichtigt, sodass die Kapelle als prägendes und identitätsstiftendes Element erhalten bleibt.

8.12. Schutzfläche

Festsetzung

12.1 Auf dem Flurstück 21 der Gemarkung Gailoh verläuft ein bestehender Entwässerungskanal. Entlang der Leitung ist ein 3,00 m Schutzstreifen freizuhalten. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind bauliche Anlagen sowie tiefwurzelnde Bepflanzungen unzulässig. Die Leitungstrasse ist dauerhaft zugänglich zu halten und darf weder überbaut noch in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

Begründung

Auf dem Flurstück 21 verläuft ein bestehender Entwässerungskanal als Bestandteil der abwassertechnischen Erschließung. Zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Betriebs sowie zur Sicherstellung von Wartung, Inspektion und Instandsetzung ist entlang der Leitung ein Schutzstreifen erforderlich. Innerhalb dieses Bereichs sind bauliche Anlagen sowie tiefwurzelnde Gehölze auszuschließen, da andernfalls Beeinträchtigungen der Standsicherheit, der Dichtheit und der Zugänglichkeit der Leitung nicht ausgeschlossen werden können. Die Festsetzung dient der dauerhaften Sicherung der technischen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und verhindert Nutzungskonflikte im Bereich der Leitungstrasse.

9. Auswirkungen und Maßnahmen

9.1. Städtebau

9.1.1. Bauliche Entwicklung

Die bauliche Entwicklung des Plangebietes orientiert sich an dem Ziel, ein dörflich geprägtes Wohngebiet zu schaffen, das sich harmonisch in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt. Ein großer Teil der bestehenden Bebauung, darunter Hofstellen, Handwerksbetriebe und Einzelgebäude, bleibt erhalten. Die Neubebauung erfolgt nur auf den Flächen, die für eine städtebaulich verträgliche Entwicklung erforderlich sind, insbesondere auf ehemaligen Ackerflächen und Bereichen mit Abrissbedarf. Die Neubebauung wird in großzügigen Baufenstern umgesetzt, ohne parzellenscharfe Unterteilung, um flexible Bauformen zu ermöglichen und den dörflichen Charakter zu wahren. Die innere Erschließung des Plangebietes mit Gehwegen, Spielplatzflächen und Parkplätzen wird auf die neue Bebauung abgestimmt, während die äußere Erschließung durch einen verbreiterten, gemeinsam genutzten Geh- und Radweg optimiert wird. Die Planung gewährleistet somit eine funktionale, sichere und attraktive Quartiersstruktur. Die städtebaulichen Maßnahmen berücksichtigen vorhandene Natur- und Kulturdenkmäler (u. a. die Dreifaltigkeitskapelle und die Naturdenkmale) sowie bestehende Bäume und Grüngürtel. Ausgleichsflächen, private Hecken und Grüngürtel sichern ökologische Funktionen, stellen Spiel- und Erholungsbereiche bereit und verbessern die städtebauliche Qualität des Wohngebiets.

9.1.2. Wirtschaftliche Entwicklung

Im Plangebiet befinden sich bestehende Handwerksbetriebe, ein Kantbetrieb und eine Zimmerei, die wichtige Funktionen für die lokale Wirtschaft und die Versorgung des Ortes erfüllen. Die städtebauliche

Planung sieht vor, dass bestehenden Betriebe erhalten bleiben, sodass die wirtschaftliche Basis der Gemeinde gesichert wird. Die Neubebauung und die Umstrukturierung der Flächen ermöglichen gleichzeitig neue wirtschaftliche Nutzungen, beispielsweise in kleingewerblichen oder dienstleistungsbezogenen Bereichen, die sich harmonisch in das dörfliche Wohngebiet einfügen. Die städtebaulichen Maßnahmen berücksichtigen die Belange von Schall- und Geruchsschutz, sodass die wirtschaftliche Nutzung der Betriebe auch in einem neuen Wohnumfeld langfristig gesichert ist. Gleichzeitig werden flexible Baufenster ausgewiesen, um wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende und neue Gewerbeflächen zu ermöglichen, ohne den dörflichen Charakter des Quartiers zu beeinträchtigen.

9.1.3. Sozialstruktur

Die bauliche und städtebauliche Entwicklung des Plangebietes trägt gezielt zur Stärkung der sozialen Struktur des Dorfes bei. Durch die Mischung aus bestehender Bebauung, Neubauten und angepassten Handwerksbetrieben wird die bestehende Bewohnerschaft integriert und der dörfliche Charakter erhalten.

Das dörfliche Wohngebiet verfolgt das Ziel, die bestehende Dorfgemeinschaft zu stärken und eine soziale Durchmischung zu gewährleisten. Durch die Ausweisung von großzügigen Baufenstern ohne enge Parzellierung wird eine flexible Gestaltung der Wohnhäuser ermöglicht, die den dörflichen Charakter bewahrt und gleichzeitig jungen Familien sowie bestehenden Dorfbewohnern die Möglichkeit bietet, im Ort zu bleiben. Dadurch wird einer Abwanderung entgegengewirkt und die soziale Stabilität langfristig gesichert. Bestehende Handwerksbetriebe wie der Kantbetrieb und die Zimmerei werden in das Gebiet integriert. Durch die Berücksichtigung von Schall- und Geruchsbelastungen sowie die Umsetzung passiver Schutzmaßnahmen an den Wohngebäuden wird ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gewährleistet, wodurch die lokale Wirtschaft unterstützt und die gewachsene soziale Struktur erhalten bleibt. Die Planung schafft darüber hinaus neue Möglichkeiten für soziale Begegnungen und die Lebensqualität im Wohnumfeld. Es innerhalb des Plangebiets Grünflächen, ein Spielplatz sowie private Gärten vorgesehen, die Rückzugs- und Erholungsmöglichkeiten bieten und insbesondere Familien ansprechen. Die Festsetzung einer privaten Hecke als östlicher Grüngürtel sowie die Sicherung und Ergänzung bestehender Baumstrukturen tragen zur Aufwertung des Wohnumfeldes bei und fördern den sozialen Austausch innerhalb der Dorfgemeinschaft.

9.2. Verkehrsanlagen

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt sowohl über die bestehende Straße als auch über eine neue innere Erschließung auf den neu ausgewiesenen Bauflächen. Die innere Erschließung wird mit Gehweg angelegt und stellt die Anbindung der neuen Wohnbauflächen sicher. Dabei werden ausreichend Parkplätze vorgesehen, um eine geordnete Stellplatzsituation zu gewährleisten. Ein zentrales Element der inneren Erschließung ist der geplante Spielplatz, der in das Wohngebiet eingebunden ist. Die Verkehrswege innerhalb des Plangebiets werden so gestaltet, dass sie eine sichere Nutzung für Fußgänger, insbesondere Kinder, ermöglichen und gleichzeitig die Erreichbarkeit der Grundstücke für Anwohner und Rettungsdienste sicherstellen. Für die bestehende Straße wird die Verkehrsanlage durch einen gemeinsamen Gehweg und einen Geh- und Radweg ergänzt, die aus Flächen des neuen Plangebiets verbreitert wird. Dies verbessert die Vernetzung des Plangebiets mit dem bestehenden Dorfgebiet und ermöglicht eine sichere und attraktive Nutzung für Radfahrende und Fußgänger. Die Planung der inneren Erschließungsanlagen erfolgt durch ein von der Stadtbau Amberg GmbH beauftragtes Fachbüro für Tiefbau. Sämtliche Kosten für Planung und Herstellung der inneren Erschließung werden von der Stadtbau Amberg GmbH getragen. Die Ausführung der Erschließungsanlagen obliegt ebenfalls der Stadtbau Amberg

GmbH. Zur Sicherstellung der dauerhaften Erschließung der Baugrundstücke ist die rechtliche Zugänglichkeit und Befahrbarkeit der inneren Verkehrsflächen zu gewährleisten. Dies erfolgt entweder durch eine Widmung oder durch die dingliche Sicherung von Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Grundstücke.

Die konkrete Ausgestaltung der rechtlichen Sicherung wird im weiteren Verfahren sowie in den noch abzuschließenden städtebaulichen Verträgen geregelt.

9.3. Anlagen für die Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Energie sowie Telekommunikation und die Entsorgung von Abwasser und Abfällen können grundsätzlich über die bestehenden Netze der Stadt sichergestellt werden. Durch die geplante Erweiterung des Siedlungsbereichs sind lediglich Ergänzungen und Anpassungen der vorhandenen Infrastruktur erforderlich.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Anbindung an das bestehende Trinkwassernetz der Stadt Amberg. Für das neue Baugebiet wird das Leitungsnetz im Zuge der Herstellung der inneren Erschließung erweitert. Die erforderlichen Leitungen werden innerhalb der neuen Erschließungsstraße verlegt und an das bestehende Netz angeschlossen.

Die Löschwasserversorgung für den Bestand ist gesichert. Für den neuen Teilbereich wird die Löschwasserversorgung im Zuge der Erschließungsplanung sichergestellt. Die erforderlichen Hydranten müssen mit der Feuerwehr und den Stadtwerken abgestimmt werden.

Entwässerung

Für die Entwässerung von Niederschlagswasser in Gailoh wurde ein neues wasserrechtliches Verfahren durchgeführt. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Ableitung bzw. Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers wurde beantragt und befindet sich im abschließenden Verfahren.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über das bestehende öffentliche Kanalnetz. Eine Anpassung und Verlängerung des Schmutzwasserkanals entlang des Leonhardiwegs ist erforderlich. Die bestehenden Gebäude bleiben weiterhin über die vorhandenen Kanäle angeschlossen. Für die neu ausgewiesenen Bauflächen ist eine Erweiterung des Kanalnetzes erforderlich. Die neuen Kanalleitungen werden im Zuge der inneren Erschließung hergestellt und an das bestehende Entwässerungssystem angeschlossen. Die Kosten für die Herstellung und Erweiterung der erforderlichen Entwässerungsanlagen innerhalb der neuen Bauflächen müssen von der Stadtbau GmbH getragen werden. Zur Sicherstellung der dauerhaften Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke sind die erforderlichen Leitungsrechte zu gewährleisten. Dies erfolgt entweder durch eine öffentlich-rechtliche Sicherung im Zuge einer Widmung der Flächen oder durch die dingliche Sicherung von Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger und Grundstücke.

Die rechtliche Sicherung wird im weiteren Verfahren und in den noch abzuschließenden Verträgen geregelt.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist gegebenenfalls für die nördlich gelegenen Baugrundstücke ein privates Abwasserhebwerk erforderlich, um eine ordnungsgemäße Ableitung in das bestehende Kanalnetz zu gewährleisten.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom erfolgt über das bestehende Stromnetz der Stadtwerke Amberg. Erforderliche Leitungsanlagen innerhalb des neu zu erschließenden Bereichs werden im Rahmen der Erschließungsplanung durch die Stadtbau Amberg GmbH beauftragtes Fachbüro geplant. Eine Fläche für eine Trafostation ist eingeplant. Die Herstellung der Leitungsinfrastruktur erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger.

Sämtliche Kosten für Planung und Herstellung der internen Stromversorgungsleitungen im Bereich der Neubauf Flächen werden von der Stadtbau Amberg GmbH getragen. Die erforderlichen Leitungsrechte werden im weiteren Verfahren und in den noch abzuschließenden Verträgen geregelt.

9.4. Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen gutachterlich untersucht. Hierzu liegen ein schalltechnisches Gutachten hinsichtlich der Verkehrsrgeräusche sowie der im Umfeld vorhandenen Handwerksbetriebe und ein Geruchsgutachten in Bezug auf mögliche landwirtschaftliche Emissionen vor. Die gutachterlichen Ergebnisse zeigen, dass die maßgeblichen Orientierungs- und Grenzwerte im überwiegenden Teil des Plangebiets eingehalten werden. In Teilbereichen können Überschreitungen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind daher in diesen Bereichen passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich.

Hinsichtlich der Geruchsmissionen ergeben sich in kleinräumigen Teilflächen Nutzungseinschränkungen. Diese Bereiche werden von einer Bebauung freigehalten; eine Nutzung als private Gartenflächen bleibt zulässig. Insgesamt sind die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen als verträglich zu bewerten.

9.5. Altlastenflächen

Im Plangebiet sind nach jetzigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Bodenveränderungen bekannt. Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen ungewöhnliche Verfärbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. durch Mineralöle, Teer, Hausmüll, Keramikabfälle, Deponiegas usw.) wahrgenommen werden, müssen umgehend entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden und die Fachstellen sind zu informieren.

9.6. Grünordnung, Ausgleichsflächen für Boden, Natur und Landschaft

Im Plangebiet werden verschiedene Maßnahmen der Grünordnung festgesetzt. Hierzu zählen insbesondere der Erhalt prägender Gehölzstrukturen im Bestandsbereich, die Entwicklung eines Grüngürtels durch private Heckenpflanzungen sowie die Anlage von Ausgleichsflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes. Die Ausgleichsflächen dienen der Aufwertung von Bodenfunktionen sowie der Förderung von Biodiversität und Landschaftsbild.

9.7. Gewässer, Wasserwirtschaft

Im Plangebiet sind gemäß den Hinweiskarten Oberflächenabfluss und Sturzflut (HiOS) potenzielle Fließwege bei Starkregenereignissen dargestellt. Betroffen sind ausschließlich die Spitze der

Ausgleichsfläche im Norden/Osten sowie der bestehende Dorfkern, wobei der Fließweg dort entlang der erhaltenen Baustruktur und der bestehenden Grünstreifen verläuft. Die neu geplanten Bauflächen sind von diesen Fließwegen nicht betroffen. Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes werden bei der Planung berücksichtigt: Die Ausgleichsfläche wird dauerhaft von Bebauung freigehalten und so gestaltet, dass der natürliche Oberflächenabfluss bei Starkregen schadlos erfolgen kann. Im Bestand des Dorfkerns unterstützt die bestehende Grünstruktur den schadlosen Abfluss, und bei künftigen Bauvorhaben ist die Berücksichtigung der Oberflächenabflüsse sicherzustellen. Durch diese Maßnahmen werden die Belange des Starkregenabflusses ausreichend berücksichtigt, ohne dass zusätzliche Festsetzungen für die Neubauflächen erforderlich sind.



Umweltatlas: (HiOS) potenzielle Fließwege bei Starkregenereignissen, Stand 23.01.2024

Im Zuge der Planung wurden Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch Geländeauffüllungen sowie auf teilweise hohe Grundwasserstände im Plangebiet vorgebracht.

Diesen Belangen ist im Rahmen der nachfolgenden Objekt- und Erschließungsplanung durch die jeweiligen Planer Rechnung zu tragen. Dabei sind geeignete Maßnahmen zur geordneten Ableitung des Niederschlagswassers (z. B. durch entsprechende Geländemodellierung und Entwässerungseinrichtungen) vorzusehen. Es soll gewährleistet werden, dass hierdurch weder Beeinträchtigungen des Grundwasserspiegels noch nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke entstehen.

Im Rahmen der Stellungnahme wurde vom Wasserwirtschaftsamt auf potenzielle Fließwege bei Starkregenereignissen hingewiesen, die in den Hinweiskarten Oberflächenabfluss und Sturzflut (HiOS-Karten) dargestellt sind. Diese Fließwege betreffen nach Auswertung der vorliegenden Karten insbesondere den bestehenden Dorfbereich, nicht jedoch die neu ausgewiesenen Bauflächen im Plangebiet. Eine unmittelbare Betroffenheit der geplanten Neubauflächen durch konzentrierte Oberflächenabflüsse ist daher nicht erkennbar.

Regenwasserbewirtschaftung

Die Ableitung und Behandlung des Niederschlagswassers erfolgt entsprechend den Vorgaben des wasserrechtlichen Verfahrens und den geltenden wasserwirtschaftlichen Grundsätzen. Ziel ist eine möglichst ortsnahe Rückhaltung bzw. schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers. Nicht zu

behandelndes Oberflächenwasser soll auf den jeweiligen Grundstücken versickert, dezentral rückgehalten (in Zisternen) und oberirdisch gesammelt werden.

Für die von der Stadtbau Amberg GmbH gepachtete Fläche, ist für die ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers ein Regenwasserkanal erforderlich für die Ableitung in das Regenrückhaltebecken. Anfallende Kosten für Planung und Herstellung sind von der Stadtbau Amberg GmbH zu tragen.

9.8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich mit der Kapelle (Baudenkmal Nr. D-3-61-000-407) ein geschütztes Einzeldenkmal. Darüber hinaus sind die beiden „Eichen am Wendelinweg“ (Naturdenkmal ND-06944) als landschaftsprägende Elemente von besonderer Bedeutung. Durch die geplante Entwicklung als dörfliches Wohngebiet sind grundsätzlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das bestehende Baudenkmal zu erwarten. Die Kapelle wird in die städtebauliche Konzeption integriert und durch Festsetzungen geschützt. Auch das Naturdenkmal wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert und in die Grünstruktur des Plangebiets eingebunden. Ergänzend tragen die vorgesehenen privaten und öffentlichen Grünflächen sowie der festgesetzte Grüngürtel zur Einbindung der Denkmäler in das Landschafts- und Ortsbild bei.

Es liegen im Geltungsbereich keine weiteren Verdachtsflächen von Bodendenkmälern und Baudenkmalen vor. Sollten während der Bauarbeiten im Rahmen von Erdarbeiten unvorhergesehene Bodendenkmäler und / oder archäologische Funde zum Vorschein kommen, unterliege diese der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG und müssen deshalb unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Amberg gemeldet werden.

9.9. Städtebaulicher Verträge und Sicherung der Durchführung

Zur Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Ziele sowie zur Regelung der Erschließungs- und Folgekosten werden bis zum Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Amberg und der Stadtbau Amberg GmbH sowie der Ludwig Donhauser Stiftung, gemeinsam Gutes tun, in der Region helfen Verträge geschlossen.

Städtebaulicher Vertrag:

In diesem Vertrag verpflichtet sich die Stadtbau Amberg GmbH zur Herstellung und Finanzierung der Spielplatzflächen sowie der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf der Erbbaurechtsfläche. Da die spätere Unterhaltung und Pflege dieser Flächen durch die Stadt Amberg erfolgt, regelt der Vertrag die Erstattung dieser Kosten durch die Stadtbau Amberg GmbH an die Stadt Amberg.

Erschließungsvertrag:

Die innere Erschließung der Verkehrsanlagen und dem Leitungsnetz erfolgt durch die Stadtbau Amberg GmbH auf eigene Kosten. Der Vertrag regelt die technischen Standards, die Abnahme sowie die spätere Widmung der Verkehrsflächen zur öffentlichen Nutzung bzw. die dingliche Sicherung durch Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Amberg.

Zustimmungserklärung:

Da das Vorhaben auf einem Erbbaugrundstück realisiert wird, erklärt die Ludwig Donhauser Stiftung, gemeinsam Gutes tun, in der Region helfen, als Eigentümerin ihr Einverständnis mit den geplanten Maßnahmen.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten:

Diese sichern die öffentliche Zugänglichkeit des Spielplatzes sowie die erforderlichen Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Amberg bzw. der Versorgungsträger.

Reallasten:

Diese sichern die regelmäßigen Zahlungen des Investors für die Pflege der Grün- und Spielplatzflächen ab.

Durch dieses Vertragskonstrukt ist sichergestellt, dass die Gemeinde nicht mit unvorhersehbaren Erschließungs- oder Unterhaltungskosten belastet wird und die Realisierung des Bebauungsplans rechtlich abgesichert ist.