



AMBERG

Bebauungsplan Amberg 157 „Raigeringer Höhe Nord“

Begründung zum Entwurf

in der Fassung vom 15.07.2026
- redaktionelle Änderungen bis 18.06.2026 -

Bearbeiter:

RENNER + HARTMANN
CONSULT GmbH
Marienstraße 6
92224 Amberg
+49 (0)9621 / 4860-43
www.renner-consult.de

Projekt-Nr.: 00421-672-1

Hans-Jürgen Tiefel | Martina Kohl

Christian Faderl | Georg Pröls
Geschäftsführer

Hinweis: Der Umweltbericht zum Bebauungsplan gemäß § 2a Nr. 2 BauGB
in der Fassung vom 15.07.2026 ist Bestandteil dieser Begründung.

Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren nach § 12 BauGB

Vorhabenträger/in:

AHS Projektbau GmbH

92245 Kümmersbruck Bayernwerkstraße 18

www.ahs-gruppe.de Tel: 09621-78 48 600 HRB: 6790 Amtsgericht: Amberg

Vertreten durch

Geschäftsführer: Christian Schwarzer, Jonas Schwarzer

Inhalt des Bebauungsplans mit allen Anlagen

Vorlage 005/0009/2026 – Übersicht über die Anlagen zum Entwurf der Bauleitplanung

(ohne FNP-Änderung, ohne Vorhaben- und Erschließungsplan, ohne Abwägungsvorschlag):

Anlage 4 – **Bebauungsplan** Planteil (DIN A3, in der Endfassung mit Anlage 4b

und den Festsetzungen aus Anlage 4c ein großformatiger Plan)

Anlage 4a – **Übersichtslageplan mit Wasserrecht** (DIN A3)

Anlage 4b – **Immissionsschutz (Schallschutz)** (DIN A4)

Anlage 4c – **Festsetzungen und Hinweise, Erläuterung der Planzeichen** zu Anlage 4 (DIN A4)

einschließlich Planzeichen, Hinweise und Festsetzungen zum Grünordnungsplan

Anlage 5 – **Grünordnungsplanung**

Anlage 5a – Externe **Ausgleichsflächen** (Abbuchung von einem priv. Ökokonto - DIN A3)

Anlage 5b – **Maßnahmen** zur Minimierung des Eingriffs auf

Teilfläche Fl.Nr. 3051/3 (geplante **Kanaltrasse**) – Format DIN A4

Anlage 5c – **Grünordnungsplan** mit Freiflächengestaltungsplan zum

Bebauungsplan (in DIN A3 1:500)

Anlage 5d – Pflanzliste zum Grünordnungsplan – Freiflächengestaltungsplan „Raigeringer Höhe

Nord“; aufgestellt: TREPESCH Landschaftsarchitektur

Anlage 5e – Plan **Bestand und Bewertung** (in DIN A3 1:500)

Anlage 7 – **Begründung und Umweltbericht** zum Bebauungsplan (Textteil DIN A4)

Gliederung dieses Textteils: unten im Anschluss (unter „Inhalt“)

Anlagen 9 bis 10d – **Gutachten** (saP, Geotechnischer Bericht, Schalltechnische Untersuchung,

Änderungsanzeigen Maßnahme Bodendenkmalpflege)

Es folgt der **Inhalt des Textteils** (Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan):

Inhalt

1.	Begründung zum Bebauungsplan - Erfordernis der Planaufstellung.....	7
2.	Ziele und Zwecke der Planung, städtebaulichen Ausgangssituation.....	7
3.	Räumlicher Geltungsbereich, Lage des Baugebietes	8
4.	Planverfahren, Rechtsgrundlagen, Abwägung von Belangen	8
5.	Ausgangssituation	11
5.1.	Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet.....	11
5.2.	Städtebaulicher Bestand.....	16
5.3.	Gutachten	21
6.	Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung, Flächenbilanz.....	21
7.	Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung	21
8.	Begründung der Festsetzungen (Bebauungsplan und Grünordnung mit Freiflächengestaltungsplan)	25
8.1.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan.....	25
8.2.	Geltungsbereich Abgrenzung.....	25
8.3.	Art und Maß der baulichen Nutzung – Nutzungsschablone	25
8.4.	Art der baulichen Nutzung – Festsetzung.....	25
8.5.	Maß der baulichen Nutzung	26
8.6.	Bauweise.....	30
8.7.	Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen, Abstandsflächen.....	30
8.8.	Dächer und PV-Anlagen.....	31
8.9.	Flächen für den Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen	32
8.10.	Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude	32
8.11.	Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen, Sichtfelder	33
8.12.	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	33
8.13.	Stellplätze, Anzahl, Größe, Versiegelung	34
8.14.	Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für die Abfallentsorgung, Flächen für die Abwasserbeseitigung, Führung von Leitungen, Flächen für Regenrückhaltung.....	35
8.15.	Flächen für Immissionsschutzanlagen und -vorkehrungen, bauliche und technische Immissionsschutzvorkehrungen	35
8.16.	Werbeanlagen.....	37
8.17.	Einfriedungen, Stützmauern.....	38
8.18.	Oberflächenwasser, Versiegelung	38
8.19.	Festsetzung der Höhenlage	39

8.20.	Leitungstrassen: Schutzzonen, Pflanzabstände.....	40
8.21.	Grünordnung und Artenschutz – Begründung.....	40
8.22.	Grünflächen, begrünte Freiflächen.....	40
8.23.	Schutzzonen, Pflanzabstände, Erhalt und Schutz von Gehölzen	41
8.24.	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot), sowie Bindungen für den Erhalt.....	42
8.25.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.....	45
9.	Auswirkungen und Maßnahmen	51
9.1.	Städtebau, Bauliche Entwicklung	51
9.2.	Verkehrsanlagen und andere Punkte	52
9.3.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	52
9.4.	Durchführungsvertrag	52
9.5.	Grunderwerb, bodenordnende und sonstige Maßnahmen	52
9.6.	Bodenmanagement: Vorgaben, Maßnahmen und Hinweise.....	52
10.	Anlagen zur Begründung.....	53
11.	Umweltbericht - Einleitung.....	57
11.1.	Kurzdarstellung des Planinhalts, Lage, wichtigste Ziele.....	57
11.2.	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	59
11.3.	Umweltschutzziele, Übergeordnete Ziele und Planungen	60
11.4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte, Erhaltungsziele	65
11.5.	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Stadt Amberg	68
12.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung.....	70
12.1.	Fläche (Schutzgut)	70
12.2.	Schutzgut Boden	71
12.3.	Wasser, Grundwasser (Schutzgut).....	76
12.4.	Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt (Schutzgut).....	78
12.5.	Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten und andere Schutzgebiete und Schutzobjekte	89
12.6.	Klima und Luftqualität (Schutzgut).....	89
12.7.	Landschaft (Schutzgut)	91
12.8.	Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Schutzgut).....	95
12.9.	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung (Schutzgut)	97
12.10.	Emissionen, Abfälle und Abwässer	99

12.11. Kumulative Auswirkung durch Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	100
12.12. Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	100
12.13. Störanfälligkeit, Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	100
13. Wechselwirkungen.....	101
14. Übersicht bei Nichtdurchführung des Vorhabens	101
15. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (gemäß § 19 BNatSchG)	102
15.1. Notwendigkeit von Monitoring.....	102
15.2. Ausgleich und Ersatzmaßnahmen	103
15.3. Ermittlung des Ausgleichbedarfs.....	103
15.4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	112
15.5. Ausgleichsbedarf, Kompensationsbilanz	117
16. Alternative Planungsmöglichkeiten	118
17. Zusätzliche Angaben des Umweltberichts.....	119
17.1. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	119
17.2. Monitoring.....	120
18. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts	122
19. Verwendete Grundlagen und Literatur / Referenzliste	125

Abkürzungsverzeichnis für Fachbegriffe

ABSP	Arten- und Biotopschutzprogramm
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayStrWG	Bayerisches Straßen- und Wegegesetz
BayVGH	Bayerischer Verwaltungsgerichtshof
BVerwGBundesverwaltungsgericht	
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BMZ	Baumassenzahl
BVerwGBundesverwaltungsgericht	
DIN 18005	„Schallschutz im Städtebau“ Teil 1
EEK	Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg vom April 2011, erstellt durch die GMA
FFP	Freiflächengestaltungsplan
FNP	Flächennutzungsplan
GMA	Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München
GE	Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
GOP	Grünordnungsplan
GRZ	Grundflächenzahl
GRZ I (auch GRZ 1):	Die zulässige Grundfläche bzw. GRZ definiert den Teil des bebaubaren Grundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt bzw. unterbaut werden darf (§ 19 BauNVO).
GRZ II (auch GRZ 2):	„oberirdische + unterirdische Baukörper + versiegelte Verkehrsflächen / bebaubare Grundstücksfläche“; nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit Zufahrten ... Nebenanlagen, Tiefgaragen ..., bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.
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. Begründung zum Bebauungsplan - Erfordernis der Planaufstellung

Die Bauleitplanung dient in erster Linie der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. In der Stadt Amberg besteht ... eine starke Nachfrage nach Wohnraum. Das momentane Angebot kann diese Nachfrage nicht decken. Die Fläche eignet sich für eine bauliche Entwicklung“, da die zu überbauenden Freiflächen bereits von drei Seiten von Bebauung umgeben sind. Diese Fläche verbinden „die beiden bestehen Wohngebiete „Raigeringer Höhe“ und „Raigeringer Süd“ Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurnummern 3051, 3051/2 und 3051/4; mit Dienstbarkeit sind auf Fl.Nr. 3051/3 Leitungs- / Kanalrechte zu Gunsten der AHS Projektbau GmbH gesichert.

Neben der Verfügbarkeit der Flächen im Anschluss an vorhandene Bebauung sind weitere Argumente für das Vorhaben: Die bereits vorhandene Infrastruktur und die Lage mit guter Verkehrs-Anbindung (gute Erreichbarkeit von Arbeitsstätten und öffentlichen Nahverkehrsmitteln), sowie die im Vergleich mit den üblichen Wohnbaugebieten wesentlich geringere Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen durch die verdichtete Bebauung (siehe „Begründung, auch zur Überschreitung der Orientierungswerte“ ab Seite 26).

2. Ziele und Zwecke der Planung, städtebaulichen Ausgangssituation

Planungskonzept: Das Plangebiet liegt in einem Wohngebiet, das im Süden durch Geschosswohnungsbauten mit bis zu 8 Geschossen und im Norden durch Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt wird. Die geplante Wohnanlage orientiert sich an der südlichen Bebauung, damit sich ein harmonisches Gesamtbild ergibt. Geplant sind terrassenartig abgestufte Gebäude mit vier bis fünf Geschossen. Diese folgen sowohl in Ausrichtung entlang der Höhenlinien als auch in der relativen Höhe der Gebäude zueinander, dem Verlauf des natürlichen Geländes. Durch diese Abtreppung, dem Hang nach Südosten hin folgend, wird die Belichtung der Gebäude und Freiflächen zwischen den Gebäuderiegeln maximiert und auch die Aussicht Richtung Krumbach und Waldgebiet Pfaffenleite verbessert.

Direkt an der Straße „Kleinraigeringer“ (St 2399) ist aus Lärmschutzgründen, dort wo Wohnnutzung problematisch ist, auch **gewerbliche Nutzung** vorgesehen.

Der Bauherr errichtet Gebäude im KfW-Effizienzhaus 40-Standard.

Die baulichen Anlagen werden so weit möglich barrierefrei erstellt.

Es wird, trotz verdichteter Bauweise, so wenig Freiflächen wie möglich versiegelt, indem eine große Tiefgarage errichtet wird, Dächer begrünt, Regenwasserrückhaltung mit unterirdischem Stauraum eingeplant werden, auf den Dächern sind Photovoltaikanlagen vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Zufahrt zur Straße „Kleinraigeringer“. Von hier erfolgt die Einfahrt in die geplante Tiefgarage. Oberirdisch sind unter anderem befestigte und versiegelungsoffene Fußwege, sowie entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine Feuerwehrezufahrt bzw. ein Rettungsweg geplant. Die Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers erfolgt nach Osten zum Krumbach, die Ableitung des Abwassers zum Krumbach-Sammler hin. Der Investor hat sich die notwendigen Kanaltrassen gesichert. Im Wasserrechts-Verfahren wurde mit Bescheid vom 29.07.2024 die wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG erteilt, die am 31.12.2044 endet¹. Alternative Planungsmöglichkeiten werden im Kapitel 16 ab Seite 118 behandelt.

¹ Stadt Amberg – Amt für Ordnung und Umwelt Z.: 3.2-U Gr – Bescheid: Widerrufliche, beschränkte Erlaubnis nach Art. 15 BayWG „für die Einleitung von gesammelten Niederschlagswasser ... in den Krumbach ...“.

3. Räumlicher Geltungsbereich, Lage des Baugebietes

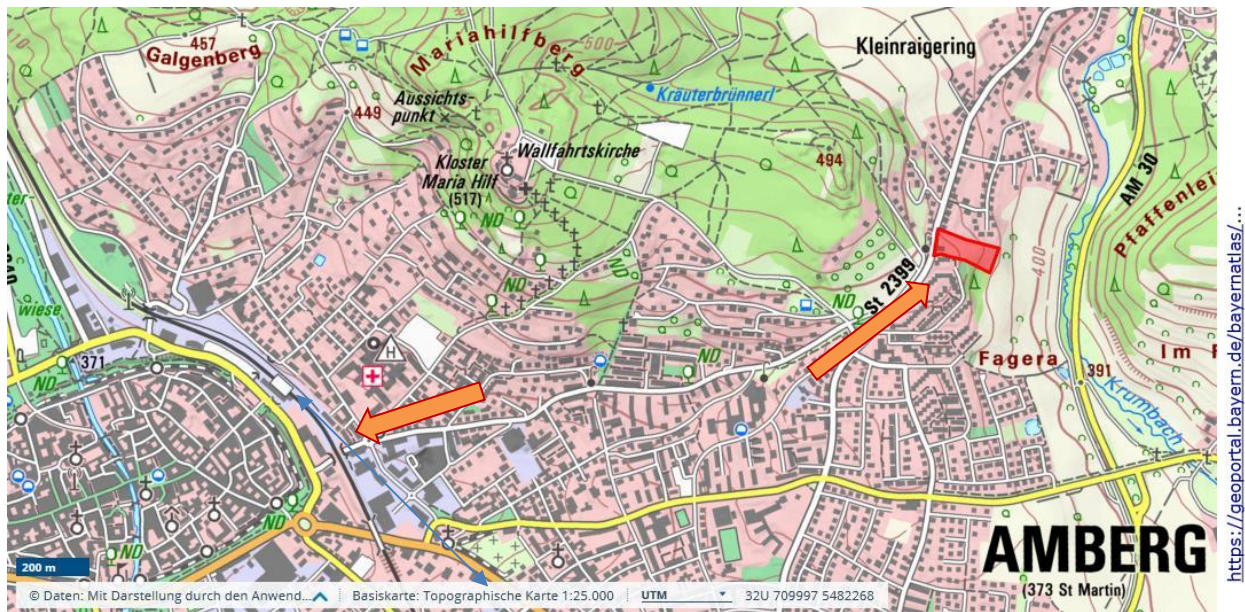


Abbildung 1: Lage des Baugebietes zum Stadtzentrum (Kartengrundlage: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> - Juni 2026)

Das Plangebiet befindet sich östlich der Amberger Altstadt an der Äußeren Raigeringer Straße (St 2399) am Hang der Anhöhe nach Kleinraigerung zum Krumbachtal hin. Das Baugebiet hat eine gute Anbindung an das Stadtzentrum (laut Google Maps zum Rathaus zu Fuß ca. 30 Minuten, zum Bahnhof mit dem ÖNV-Bus ca. 16 Minuten) und gute Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, sowie eine optimale Anbindung an den Maria-Hilf-Berg mit der Wallfahrtskirche und dem Maria-Hilf-Bergfest. Über die B 85 (Richtung Schwandorf) ist Regensburg gut erreichbar, und die Autobahn-Auffahrt 66 der A 6 Nürnberg - Pilsen ist mit dem PKW in ca. 12 Minuten zu erreichen.

Der räumliche **Geltungsbereich** des Bebauungsplans umfasst die Flurnummern 3051, 3051/2 und 3051/4 der Gemarkung Amberg. Er hat eine **Gesamtfläche** von ca. 10.271 m² (ca. 1,0 ha, im Vorentwurf noch ca. 0,9 ha).

Im Vorentwurf waren die Flurnummern 3051/2 und /4 noch nicht Teil des Geltungsbereichs. Verfügbare Flächen in Nähe zum Stadtzentrum sind nicht in dem Ausmaß vorhanden wie dies der Wohnbedarf erfordern würde. Die hier überplanten Flächen sind verfügbar, 3051/2 und /4 erst seit 2025.

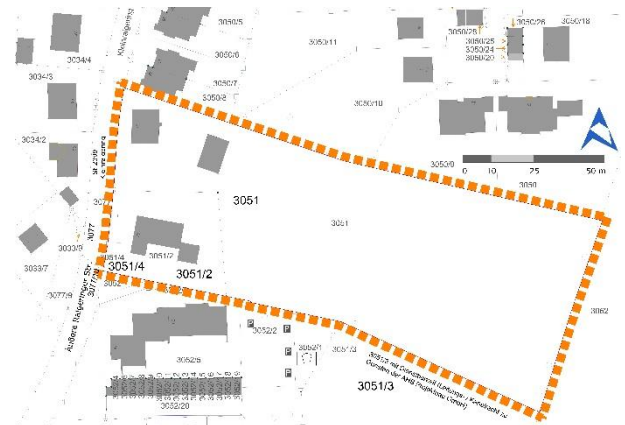


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans

4. Planverfahren, Rechtsgrundlagen, Abwägung von Belangen

Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Amberg vom 19.04.2021 wurde das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren nach § 12 BauGB „Amberg 157“ „Raigeringer Höhe Nord“ eingeleitet, und es wurde die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, jeweils mit Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Nach diesem Einleitungsbeschluss wurde die frühzeitige Behörden- und Bürgerbeteiligung durch-

geführt. Gutachten wurden in Auftrag gegeben. Des Weiteren wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung und dem Umweltbericht, sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan angefertigt.

Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung (soweit dies bei den einzelnen Festsetzungen nicht anders festgesetzt ist):

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- GaStellV (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze)
- PlanzV (Planzeichenverordnung)
- ROV (Raumordnungsverordnung)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz)
- BayLplG (Bayerisches Landesplanungsgesetz)
- DSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz)
- BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz)
- BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung)
- WHG (Wasserhaushaltsgesetz)
- BayWG (Bayerisches Wassergesetz)

Die während oder nach **öffentlicher Auslegung** bzw. durch die **Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange** gewonnenen **zusätzlichen Erkenntnisse** zu den jeweiligen Schutzgütern (zum Beispiel aus Stellungnahmen) wurden nachträglich in Umweltbericht, Planteil und Begründung eingearbeitet.

Die im Zuge der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** eingegangenen Einwände werden beispielhaft wie folgt berücksichtigt (1. – 13.):

1. Der unter der Überschrift „**Bestehendes Baurecht berücksichtigen**“ geforderten Reduzierung der Bebauung, bzw. der Höhe der Bebauung wird über die rechtlichen Vorgaben hinaus durch eine Abstufung der geplanten Bebauung zwischen der vorhandenen hohen Bebauung im Süden und der niedrigen Bebauung im Norden nachgekommen. Siehe auch unten Punkt 12 - Schutz nachbarlicher Belange).

2. Dem unter der Überschrift „**Gewachsene Ortsrandeingrünung erhalten und stärken**“ geforderte Erhalt der östlichen Eingrünung mit wertvollem Baumbestand wird im Wesentlichen nachgekommen. Nach Abstimmung mit dem Artenschutzgutachter dürfen einzelne schnellwachsende, bruchgefährdete Pappel-Hochstämme entnommen werden. Die Bedeutung der Struktur für den Biotopverbund zwischen dem südlich gelegenen Wald und dem Biotop im Nordosten wird unter anderem bei den Festsetzungen berücksichtigt.

3. Die Forderung „**Schutzkorridor für bestehende Gasleitung nicht überbauen**“ ist auch eine Vorgabe des Leitungsbetreibers. Dieser Vorgabe wird schon zum Schutz der Bewohner und Anwohner nachgekommen.

4. Die geforderte „**Rücksichtnahme auf den bestehenden Spielplatz**“ mit größerem Abstand der geplanten fünfgeschossigen Bebauung wird schon durch den erforderlichen 10m-Schutzstreifen entlang der tatsächlichen Lage der Gasleitung (von baulichen Anlagen freizuhalten) gesichert.

5. „**Problematische Erschließung des Baugrundstücks verlegen**“: Dies wurde geprüft, aber eine Erschließung über die Friedlandstraße hat mehr Nachteile als die gewählte Erschließung (siehe unten).

6. Den wertvollen **(Obst-) Baumbestand**, bzw. die „**Streuobstwiese erhalten**“ wäre ebenfalls absolut wünschenswert, ist aber nicht machbar, da eine optimale Ausnutzung der Fläche erforderlich ist, um bei der hier schwierigen Erschließung noch wirtschaftlich zentrumsnahen Wohnraum schaffen zu können, mit den an anderer Stelle im Textteil geschilderten positiven Auswirkungen (in der Summe Flächen-sparen ...; Baulücken, Brachen und Konversionsflächen und andere Potenzialflächen der Innenentwicklung sind nach den Vorgaben der Landesplanung vorrangig einer Nutzung zuzuführen; flächen-

sparende Bauweisen sollen ermöglicht werden; ...). Wird das vorliegende Projekt unwirtschaftlich, so muss der Wohnbedarf an anderer Stelle, zum Beispiel weniger zentrumsnah geschaffen werden.

7. Stadtplanerische Aufgaben, wie die **„Umsetzung des Radverkehrskonzepts der Stadt Amberg“**, der „Ausbau der bestehenden Bushaltestellen“ oder die Schaffung von „Fußgängerüberwegen“ können nicht im Zuge dieses Bebauungsplanes gelöst werden.

8. Die „Schaffung von öffentlichen Wegeverbindungen“ ist im Zuge dieses Bebauungsplanes schon aus Platzgründen nicht möglich. Jedoch soll zusätzlich zur Anbindung der Äußeren Raigeringer Straße (und damit einer Anbindung an Kleinraigering) ein Anschluss der neuen privaten Wege an die Friedlandstraße erfolgen.

9. Die „Aufstell- und Bewegungsflächen“ für die **Feuerwehr** sind den gesetzlichen und sonstigen Vorgaben entsprechend **nachzuweisen** (laut Vorhabenplaner zuletzt am 02.06.2026 erfolgreich erfolgt).

10. „Abholflächen für die Müllabfuhr“ sind vorgesehen (- siehe die Vorhaben- und Erschließungsplanung, sowie den Planteil des Bebauungsplans).

11. Der „Schutz des Orts— und Landschaftsbildes“ wird wie gesetzlich vorgegeben behandelt und berücksichtigt (unter anderem in den Festsetzungen und im Umweltbericht). **Verbleibende Beeinträchtigungen des Orts— und Landschaftsbildes** sowie den Verlust innerstädtischer Grünflächen und naturnaher Lebensräume gewichtet die Stadt Amberg auch unter Berücksichtigung des besonderen Gewichts dieser Belange hier geringer als die Belange:

- Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Senioren und anderen Bewohnern barrierearmer Wohnbebauung; (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung;
- Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung;
- Anforderungen kostensparenden Bauens.

12. Der „Schutz nachbarlicher Belange“ wird unter anderem durch die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsregelungen gewährleistet; Gutachten (Lärmschutz, Verschattung, ...) weisen nach, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind, bzw. machen zielführende Vorgaben, die im Bebauungsplan umgesetzt werden. Siehe auch die Begründung u. A. auf Seite 38 (Stützmauern).

13. „Umsetzung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts der Stadt Amberg“ (ISEK): Die im ISEK genannten Ziele sollen soweit möglich in der Bauleitplanung integriert werden. Siehe hierzu die Ausführungen unten bei 5.1.6 ab Seite 15.

In den Stellungnahmen werden folgende Ziele genannt:

„- Erhalt, Anbindung und Aufwertung des städtischen „Eichenwäldchens“ als öffentliche Grünfläche mit Erholungswert

- Schutz des hochwertigen Landschaftsraums entlang des Krumbachtals

- Einfügen der Bebauung in die aufgelockerten Strukturen der nördlich angrenzenden Bebauung (dörfliche Strukturen)

- Nutzung des beschriebenen „Potentials zum Ausbau eines grünen Netzes“ hin zum Naherholungsbereich und Grünfläche im Verbindungsnetz

- Stärkung und Ausbau von Grün- und Wegeverbindungen mit einer Aufwertung der öffentlichen Räume gem. Rahmenplan“.

Von den ISEK-Zielen kann im Geltungsbereich umgesetzt werden: Die Baum-Hecke zum Krumbachtal hin soll soweit möglich erhalten und nachgepflanzt werden. Soweit es sich um Flächen außerhalb des Geltungsbereichs handelt, können diese Ziele in der vorliegenden Planung nicht umgesetzt werden.

Der Belang „**Flächensparen / Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen**“ wird unter anderem ab Seite 12 behandelt.

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 (LEP) Bayern 2023

Es wird 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. Insbesondere folgende Themen werden im LEP behandelt:

LEP 3.1 Flächensparen

(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.

Berücksichtigung: Der Bedarf an zentrumsnahen, gut auch mit ÖPNV angebundenen Wohnungen kann hier teilweise gedeckt werden. Für die gleiche Anzahl an Wohnungen wäre an anderer Stelle oder bei weniger verdichteter Bebauung ein wesentlich höherer Flächenverbrauch nötig. Der Erhalt der Grünachse zwischen Mariahilfberg und Krumbach-Aue wird in der Abwägung geringer gewichtet als das Flächensparen und die Deckung des Wohnbedarfs. Festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen helfen die Funktion der Grünachse so gut wie möglich zu erhalten (siehe Festsetzungen, sowie die saP).

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

Berücksichtigung: Zentrumsnahe verdichtete Bebauung spart Fläche. Die abgestufte Bebauung vermittelt zwischen den angrenzenden Bauformen.

LEP 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: Hier wird dem Ziel entsprechend eine vorrangig zu nutzende Potenzialfläche genutzt.

LEP 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. Ausnahmen sind zulässig, wenn - auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vor-

handen ist.

Berücksichtigung: Die Fläche bindet im Norden und Süden an Wohnbauflächen an. Es entsteht keine neue bandartige Siedlungsstruktur.

LEP 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

Berücksichtigung: Einzelhandelsgroßprojekte und andere Nutzungen mit negativer Bedeutung für die Innenstadt sind nicht zulässig. Die Ziele unter Punkt 5.3 des LEP sind somit vom Vorhaben nicht betroffen.

LEP 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 in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(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 extensiv genutzte landwirtschaftliche Teilfläche war für die Erzeugung von Lebensmitteln, Energierohstoffen usw. nicht mehr von Bedeutung, der Wert lag in der Bedeutung für Natur- und Artenschutz, sowie das Landschaftsbild. Auch unter Berücksichtigung des hohen Wertes dieser Belange werden hier Belange wie das Flächensparen und die Deckung des dringend benötigten Wohnbedarfs in der Abwägung höher gewichtet als die nach der Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen verbleibenden Beeinträchtigungen durch die Eingriffe. Zur Abwägung siehe auch bei Kapitel 0 ab Seite 8.

LEP 6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

„(Z) Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist [...] sicherzustellen [...]“

Berücksichtigung: Die Trasse der vorhandenen Gasleitung wird, so wie vom Leitungsträger vorgegeben, in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Regionalplan Oberpfalz Nord

Die Stadt Amberg ist im **Regionalplan Oberpfalz-Nord (6)** in der Karte 1 Raumstruktur als Oberzentrum dargestellt. Im Regionalplan wird im Bereich „Siedlungsstruktur“ folgendes Ziel angestrebt: „Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden.“ (Ziele B II 1.1). Berücksichtigung: Dem entspricht diese Planung.

Einhaltung der Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung

Die Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung werden eingehalten. Siehe oben ab Seite 11 jeweils bei „Berücksichtigung“, sowie die Aussagen im Umweltbericht (sowie die Abbildungen hierzu – etwa auf Seite 64).

5.1.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Amberg

Der Geltungsbereich ist im rechtswirksamen **Flächennutzungs- und Landschaftsplan** der Stadt Amberg (FNP²) vor der vorliegenden Überplanung wie folgt dargestellt (siehe FNP- Ausschnitt rechts):

- teilweise als Allgemeines Wohngebiet (in der Abbildung rot), auf einer Teilfläche aber auch
- als Flächen für die Landwirtschaft (in der Abbildung hellgrün), bzw.
- als „Gehölzstreifen anzupflanzen“ (in der Abbildung olivgrün – „... Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege ... von Natur und Landschaft ...“).



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Amberg

Ein Teil der Fläche ist bereits durch einen älteren Bebauungsplan überplant und im FNP als Wohngebiet enthalten (AM 4D „Raigeringer Höhe“, Rechtskraft vom 04.10.1969). Der neu aufzustellende Bebauungsplan überschreibt in Teilen den Bebauungsplan AM 4D „Raigeringer Höhe“ (Lage der überschriebenen Flächen im Osten des Geltungsbereichs – siehe Abbildung 5). Im Flächennutzungsplan ist, aufgrund des Bebauungsplanes AM 4D „Raigeringer Höhe“, bereits ein Teil des Plangebietes als WA-Fläche dargestellt. Ein weiterer Teil ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dieser Bereich muss im Verfahren der 147. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes geändert werden. Außerdem wird die Ortsrandeingrünung nach Osten, an den Rand des zukünftigen Baugebietes, verlegt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB ist für Teilbereiche erforderlich.

5.1.3. Kommunale Satzungen

Bebauungsplan

Der östliche Teil der Fl.Nr. 3051 und somit des räumlichen Geltungsbereichs der vorliegenden Bauleitplanung liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „AM 4D Raigeringer Höhe“.

Abbildung 4: Bebauungsplan „AM 4D Raigeringer Höhe“ – Ausschnitt



² Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg – Referat für Stadtentwicklung und Bauen – Stand (rechtswirksam): 20.09.2019, Stand (redaktionell): 16.10.2019



Links:

Abbildung 5: Überschneidung des Geltungsbereichs (rot) mit dem Bebauungsplan „AM 4D Raigeringer Höhe“ (Kartengrundlage: BayernAtlas, Bay. Vermessungsverwaltung, 02.06.2026).

Baumschutzverordnung

„Am 22.12.2002 hat die Stadt Amberg eine Baumschutzverordnung erlassen. [...] Zu schützen und zu erhalten sind im Wesentlichen alle Bäume in den im Zusammenhang bebauten Bereichen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm (Laubbäume, bei mehrstämmigen Laubbäumen 100 cm) bzw. 100 cm (Nadelbäume, bei mehrstämmigen Nadelbäumen 120 cm) – in 1 m Höhe gemessen – sowie alle Ersatzpflanzungen nach § 7 Baumschutzverordnung. Ausgenommen sind Obstbäume mit Ausnahme der Walnussbäume sowie Bäume in Kleingartenanlagen“ (ABSP³ 1.4 S. 13).

Die Baumschutzverordnung der Stadt Amberg⁴ gilt im westlichen Teil des Flurstücks (im Zusammenhang bebauter Bereich an der Straße „Klein-raigeringer“ – siehe hierzu die folgende Abbildung).

Unter die Baumschutzverordnung fallen im Geltungsbereich ein Walnussbaum, der sich im Hofbereich zwischen dem bestehenden Wohngebäude im Nordwesten und dem Stadel befindet, sowie eine Fichte nördlich des Stadels.

Bei den weiteren Gehölzen im Hausgarten handelt es sich um kleinere Obstbäume und Ziersträucher.

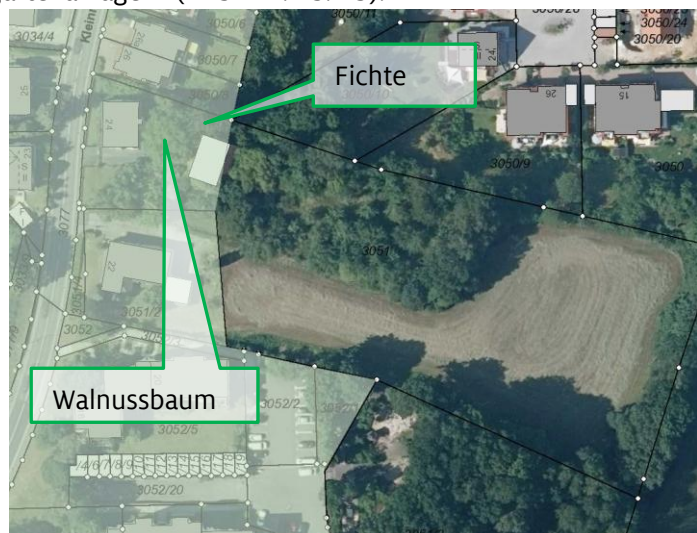


Abbildung 6: Baumschutzverordnung - im Zusammenhang bebauter Bereich (Grundlage: Grafik Stadt Amberg)

Nach § 5 der Baumschutzverordnung der Stadt Amberg⁴ kann auf Antrag eine Genehmigung zur Entfernung geschützter Bäume erteilt werden. Gemäß § 7 der Baumschutzverordnung besteht dabei die Möglichkeit, einen angemessenen Ersatz für die durch die Maßnahme entstehende Bestandsminderung zu leisten.

³ ABSP - Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern - Stadt Amberg - BayLfU, Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit – Aug. 2010.

⁴ Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Amberg (Baumschutzverordnung) vom 17. Dezember 2002.

5.1.4. Schutzgebiete, Biotope, Verbotstatbestände

Natura-2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Etwa 190 Meter östlich des Geltungsbereichs liegt das **Landschaftsschutzgebiet** „LSG-00590.01 Krumbach; ca. 60 m westlich das „LSG-00580.01 Am Mariahilfberg“. Siehe im Umweltbericht ab Seite 65.

Im Geltungsbereich waren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (im Februar 2021 – inzwischen liegt eine überarbeitete Biotopkartierung vor) folgende, im Umweltbericht aufgeführte **Biotope der Amtlichen Bayerischen Biotopkartierung** zu finden:

Nördliche Teilfläche von AM-0070-001	Gehölzstrukturen und Altgrasflur am Mariahilfberg, Osthang: - Feldgehölz, naturnah (85 %) - Hecken, naturnah (12 %); Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache (3 %)
--------------------------------------	--

Ob kartierte Biotope geschützt sind, hängt jeweils vom Vorkommen geschützter Arten oder Pflanzengesellschaften ab.

Im weiteren Umfeld sind in der **aktuellen Biotopkartierung Bayern⁵** folgende Biotope erfasst; genaue Beschreibung, siehe Umweltbericht „11.4 Schutzgebiete und ...“, ab Seite 65:

AM-1190-006 (Datum: 27.07.2022)	Bezeichnung: Gehölzstrukturen am Südosthang des Mariahilfbergs: Biotoptypen: Feldgehölz, naturnah
AM-1191-003 (Datum: 03.06.2022)	Bezeichnung: Wiesen am Mariahilfberg-Osthang und in Raigering Biotoptypen: Magere Flachland-Mähwiesen / 651E

Der Punkt „**Verbotstatbestände** im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten“ wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kapitel 12.4 „Arten ...“ ab Seite 78ff abgehandelt und bei den Festsetzungen berücksichtigt (Artenschutzmaßnahmen ... wie CEF-Maßnahmen ... - siehe bei 8.25.3).

5.1.5. Baudenkmal, Bodendenkmal

Der Geltungsbereich liegt im Bereich eines **Bodendenkmals** (siehe die **Abbildung 40** und den Text im Umweltbericht ab Seite 95), sowie die Festsetzungen und Hinweise hierzu.

5.1.6. I S E K - integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

„Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept in der Fassung vom 19.02.2020 wird allgemein als Handlungsleitfaden für die künftige Stadtentwicklung und als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen“ (aus der Beschlussvorlage Nr. 005/0032/202 vom 04.02.2020 mit Beschluss des Stadtrats der Stadt Amberg vom 09.03.2020⁶).



Abbildung 7: Ausschnitt aus dem ISEK (S. 171).

⁵ FinWeb, Biotopkartierung Bayern (Stadt), April 2024

⁶ Auszug aus der Beschlussvorlage Nr. 005/0032/202 vom 04.02.2020 mit Beschluss des Stadtrats der Stadt Amberg am 09.03.2020 beschlossen. Zum: Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Amberg – Abschlussbericht.

Das **ISEK²** der Stadt Amberg sieht bei der Karte bei „5.1 Qualitäten und Potenziale“ (Abb. 121) für den Bereich um den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans vor:

- Spielplatz und Wäldchen im Süden: „öffentliche Grünfläche gem. FNP“ mit „Spiel- und Sportangebot, teilweise mit Aufwertungspotenzial“
- grüne Punktlinie: „Potenzial zum Ausbau eines Grünen Netzes“
- Am Krumbach (grüne Rechtecke): „hochwertige Bachläufe, teilweise mit Aufwertungspotenzial“
- Am Maria-Hilf-Berg bis zur Straße Kleinraigerling (Planzeichen: Umrandung durch grüne Sterne): „Naherholungsbereiche mit Aufwertungspotenzial“

Die vorliegende Bauleitplanung steht nicht in Widerspruch zu diesen Zielen und Aussagen des ISEK. So soll im Geltungsbereich die Baum-Hecke zum Krumbachtal hin soweit möglich erhalten und nachgepflanzt werden.

5.2. Städtebaulicher Bestand

5.2.1. Vorhandene Flächennutzungen

Die vorhandenen Flächennutzungen (Wohnbebauung, Gartenflächen, extensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen) werden im Umweltbericht im Anhang ab Seite 80 behandelt.

5.2.2. Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung, Rettungswege ...

Die **Erschließung des Baugebiets** erfolgt über private Verkehrsflächen mit Einmündung in die Straße „Kleinraigerling“, einer Staatsstraße mit überörtlicher Bedeutung und überwiegend durch Durchgangsverkehr belastet. Die Straße kann den zusätzlichen Quellverkehr des Bauvorhabens aufnehmen. Eine streckenbezogene Geschwindigkeitsreduzierung ist nach geltendem Rechtsstand nicht möglich. Die Planung berücksichtigt daher eine zulässige Geschwindigkeit von 50 km/h und die hierfür erforderlichen Sichtweiten an Einfahrten und Kreuzungen. Bestehende Parkverbote sind einzuhalten, um die notwendige Restfahrbahnbreite von mindestens 3,05 m sicherzustellen.

Die **Zufahrt zu den Wohngebäuden** führt in die Tiefgarage. Für die Feuerwehrezufahrt und Rettungswege wird eine ausreichend breite Einfahrt mit geeigneten Kurvenradien hergestellt. Die Einfahrt wird so angeordnet, dass die Sichtdreiecke freigehalten werden. Sichtdreiecke werden durch bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück, z. B. Verkehrsspiegel, ergänzt. Die Ausfahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als private Einfahrten ohne Vorfahrtsberechtigung ausgeführt. Bordsteine und Gehwegbereiche werden in einheitlicher Bauweise hergestellt.

Alternative Erschließungen, darunter Zufahrten vom Krumbachtal und zusätzliche Stichstraßen, wurden verworfen, um die städteplanerische Zielsetzung zu wahren, möglichst viele Wohnungen in fußgänger- und fahrradfreundlicher Nähe zum Stadtzentrum zu errichten.

Die Erschließung erfüllt die Anforderungen an die Leistungsfähigkeit der Straße, die Sicherheit von Fußgängern und anderen Verkehrsteilnehmern sowie die Vorgaben für Feuerwehr- und Rettungswege. Die Planung berücksichtigt die fachlichen Feststellungen der Polizei, des staatlichen Bauamts, der Stabsstelle Mobilität und Verkehr, sowie des Straßenverkehrsamtes der Stadt Amberg.

² DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH, ISR - Institut für Stadt- und Regionalmanagement sowie Schlothauer & Wauer GmbH 2020: Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Amberg – in der Fassung vom 19.02.2020 <https://amberg.de/isek>.

Brandschutz, Feuerwehrezufahrt und Feuerwehraufstellflächen, Rettungswege

Die Erschließung für Feuerwehr und Rettungsdienst erfolgt über die Straße Kleinraigering. Die Feuerwehrezufahrt führt oberirdisch entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zu den erforderlichen Aufstellflächen. Zulässig sind versickerungsfähigen Beläge, beispielsweise Schotterrassen oder Rasengittersteinen; gewählt wurde ein H-Betonstein als versickerungsfähiger Klimastein. Eine vollständige Umfahrung der Gebäude wurde geprüft, kann jedoch aufgrund der topographischen Situation sowie der angestrebten verdichteten Bebauung nicht realisiert werden. Für die Anleiterflächen wurden technische Lösungen gewählt, die eine räumliche Überschneidung mit den Lichtgräben zulassen.

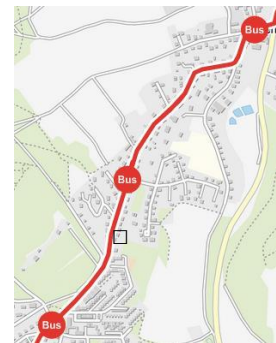
Die Anforderungen des Brandschutzes wurden im Rahmen mehrerer Abstimmungen mit der Feuerwehr berücksichtigt. Die Feuerwehrezufahrt wird mit einer ausreichenden Breite sowie einer für Einsatzfahrzeuge geeigneten Tragfähigkeit hergestellt. Die Feuerwehraufstellflächen werden entsprechend den technischen Anforderungen ausgebildet. Die Zufahrt ist dauerhaft freizuhalten und gegen unzulässiges Parken zu sichern. Aufgrund der vorhandenen Geländesituation sind im Bereich der Feuerwehrezufahrt erhöhte Längsneigungen erforderlich. Die geplante Ausbildung der Zufahrt wurde mit der Feuerwehr abgestimmt und als grundsätzlich umsetzbar bewertet. Die erforderlichen Rettungswege sind gewährleistet. Die Tiefgarage wird als geschlossene Großgarage entsprechend den geltenden technischen Anforderungen belüftet und entraucht.

Seitens der Polizei wurde darauf hingewiesen, dass Rettungswege und Sichtbeziehungen dauerhaft freizuhalten sind. Dies wird durch die Erschließungsplanung sowie die vorgesehene Stellplatzorganisation berücksichtigt.

Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖNV), Radwege, Radverkehrskonzept

Das Baugebiet hat gute Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe und eine gute Anbindung an das Stadtzentrum (laut Google Maps zum Rathaus zu Fuß ca. 30 Minuten, zum Bahnhof mit dem ÖNV-Bus ca. 15 bis 20 Minuten, je nach Verbindung). Zur Bushaltestelle Kleinraigering der Buslinie 459 (beim Birnensteig, Bus alle 30 Minuten) sind es laut BayernAtlas ca. 220 Meter, zur Bushaltestelle Friedlandstraße (an der Bergauffahrt) sind es ca. 370 m [Quellen für den Ausschnitt in der Abbildung und für sonstige Angaben: u. A. <https://www.vgn.de/komfortauskunft/ttb/?line=459>].

Abbildung 8: VGN-Buslinie 459 (Juli 2024) mit Lage des Baugebietes.



Das kleinflächige Baugebiet hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Radverkehrskonzept der Stadt Amberg. Die Radwegeverbindung entlang der Staatsstraße St 2399 bleibt unverändert und ist bei der Vorhabenplanung entsprechend zu berücksichtigen (Kreuzen der Einfahrt). Die Radwegeverbindung bindet das Baugebiet an das Stadtzentrum und den Bahnhof an.

5.2.3. Versorgung, Entsorgung, vorhandene Leitungen und Trassen

Vorhandene Trassen

An der südlichen Grundstücksgrenze entlang läuft eine **Gasleitung**, deren Bestand nach Vorgaben des Leitungsträgers zu sichern ist. So ist entlang der Gasleitung ein 10m-Schutzstreifen entlang der tatsächlichen Lage der Gasleitung von baulichen Anlagen freizuhalten. Die im Bebauungsplan dargestellte Lage auf der Basis von Angaben der PLEDOC / Ferngas Netzgesellschaft mbH ist nicht gesichert.

Tabelle der betroffenen Anlagen:

lfd. Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungsnr.	DN	Blatt	Schutzstreifen m	Beauftragter
1	Ferngas Netzgesellschaft mbH	Ferngasleitung + Begleitkabel + LWL-KSR-Anlage	in Betrieb	003000000	200	110	10	X-X-X Eschenfelden
2		Ferngasleitung	ausser Betrieb	003000000	225	110	10	

Abbildung 9: An das Vorhaben angrenzende Ferngasleitung (Netzauskunft der PLEDOC GmbH vom 20.09.2021)

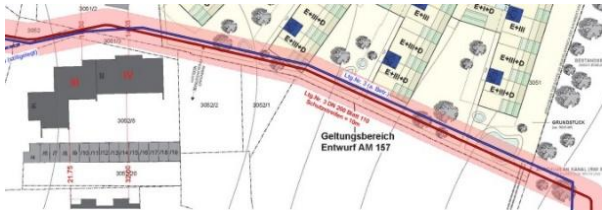


Abbildung 10: Netzauskunft der PLEDOC GmbH vom 20.09.2021 (auf Basis eines früheren Planungsstandes)

Nach telefonischer Auskunft der Open Grid Europe GmbH ist für die Gasleitungskreuzung mit dem Kanal eine Mindest-Überdeckung von 0,40 m erforderlich.

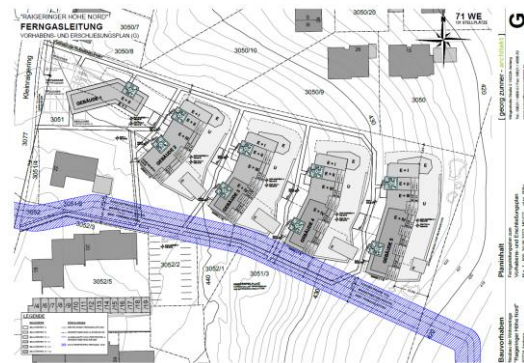


Abbildung 11: Plan „Ferngasleitung“ des Architekturbüros Zunner vom 30.06.2022 mit Schutzstreifen von 10 m (und einem alten Planungsstand).

Da die bekannte Höhenlage der vorhandenen Gasleitung aus älteren Plänen der PleDoc entnommen wurde, hat man vereinbart, dass vor Baubeginn an den Kreuzungsstellen Suchschlitze in Aufsicht der Open Grid Europe GmbH hergestellt werden und die Gasleitung exakt eingemessen wird, um die Planung bei Bedarf noch anpassen zu können. Am 18.05.2022 fand ein Ortstermin statt, die „drei neu erstellten Suchschlitze bestätigen den durch ein Ortungsgerät ermittelten Verlauf der Ferngasleitung“⁸. Alle weiteren Grabungsarbeiten im Bereich des Schutzstreifen ... müssen vor Arbeitsbeginn freigegeben werden (durch den Leitungsträger).

Kanäle und Abwasserbeseitigung, Stauraumkanal, Wasserrechtsverfahren

Das geplante Gebiet soll künftig im **Trennsystem** entwässert werden. Wegen der extremen Osthanglage können die Entwässerungseinrichtungen nicht im Westen (Äußere Raigeringer Straße) an das städtische Kanalnetz angeschlossen werden. Geplant ist eine Ableitung des Schmutzwassers und des Oberflächenwassers über Flurnummer 3051/3 und dann Richtung Osten über Ackerflächen mit Anschluss des Schmutzwassers an den Krumbach-Sammler des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Amberg Kümmerbruck (ZAB), sowie eine **gedrosselte Einleitung des verbleibenden Oberflächenwassers in den östlich gelegenen Krumbach**, der nach ca. 6 km in Kümmerbruck in die Vils mündet. Der Krumbach, ein Gewässer III. Ordnung, wurde im Bereich der geplanten Einleitungsstelle bereits renaturiert.

Für die **Einleitung des Schmutzwassers in den Krumbach-Sammler** muss eine gesonderte Genehmigung beim ZAB eingeholt werden.

Für die Kanaltassen über die Ackergrundstücke sind bereits Grunddienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.

⁸ Aktennotiz des Architekturbüros Georg Zunner Amberg (ABZ) vom 18.05.2022 zum Ortstermin am 18.05.2022 mit dem Leitungsträger.

Grundsätzlich gilt (rechtliche Vorgaben): Unverschmutztes Dachwasser ist vorrangig zu nutzen, soll nachrangig so weit möglich (breitflächig unter Nutzung der belebten Bodenzone) versickert werden, und nachrangig verzögert abgeleitet werden. Beim vorliegenden Vorhaben wird **Dachbegrünung** den Abfluss von Niederschlagswasser von den Dachflächen reduzieren. Die Verwendung von in die Dachbegrünung integrierten Retentionskörpern wurden geprüft, aber nicht eingeplant, um die Gebäudehöhen in dem verdichteten Baugebiet hierdurch nicht weiter zu erhöhen. Eine Bodenuntersuchung zur Machbarkeit der **Versickerung** ergab (SfG⁹ S. 6): „Die ... erkundeten Böden ... weisen eine nur schwache Durchlässigkeit auf und sind somit für die Versickerung nicht geeignet“. Eine Versickerung ist somit nicht möglich, das aus dem Baugebiet anfallende **Oberflächenwasser** wird in Regenwasserkanälen gesammelt und über einen **Stauraumkanal** (im Ostteil der Flurnummer 3051) gedrosselt abgeleitet. Für die **gedrosselte Einleitung** des Oberflächenwassers und des verbleibenden Dachwassers des geplanten Baugebietes **in den Krumbach** (Gewässer III. Ordnung) auf Flurnummer 1636, Gemarkung Gärnersdorf wurde vom Investor (AHS) eine wasserrechtliche Erlaubnis zum Einleiten beantragt¹⁰. Die Einleitungsstelle befindet sich im Stadtgebiet Amberg. Auch im Zuge des Wasserrechtsverfahrens wurde die talabwärts liegende Gemeinde Kümmersbruck beteiligt. Mit Bescheid vom 29.07.2024 wurde die **wasserrechtliche Erlaubnis** nach Art. 15 BayWG erteilt, die am 31.12.2044 endet¹¹.

Wohnungen und Stellplätze

Die Empfehlungen für die Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR) sind zu beachten und mit den zuständigen Ämtern (Stabstelle Mobilität und Verkehr, Tiefbauamt, Bauordnungsamt, Stadtplanungsamt) der Stadt Amberg abzustimmen.

Laut Stellplatzsatzung der Stadt Amberg liegt der Geltungsbereich in der „Zone C (äußeres Stadtgebiet)“

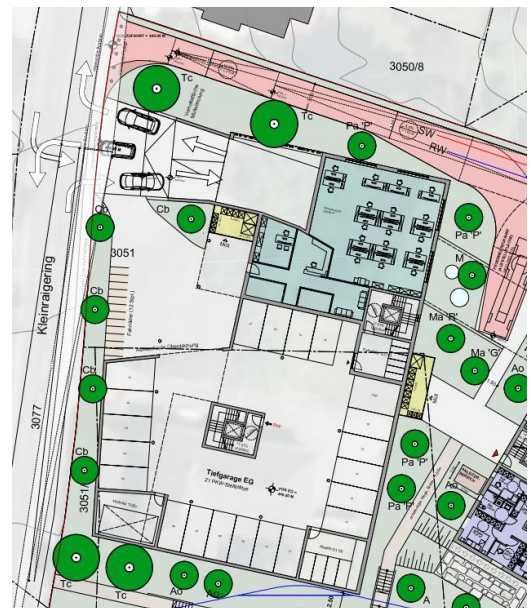
(https://www.amberg.de/buergerinfo/vo0050.asp?_kvonr=8178).

Abbildung 12: Besucher-Stellplätze im Erdgeschoss des ersten Gebäudes.

[rechts: Ausschnitt aus Plan VE 04....pdf - Büro ZUNNER vom 09.06.2026]

Insgesamt sind 5 Gebäude mit 92 Wohneinheiten und ca. 831 m² Gewerbefläche auf einer Gesamtfläche von ca. 1,0 ha geplant. Hierfür sind 166 Pkw- und 163 Fahrradstellplätze vorgesehen. Davon liegen öffentlich zugänglich im Erdgeschoss und Umfeld des Gebäudes im Bereich ① 21 Pkw-Stellplätze und 18 Fahrradstellplätze. In der Tiefgarage sind den Wohnungen 145 Pkw-Stellplätze zugeordnet.

Weitere oberirdische PKW-Stellplätze sind nicht umsetzbar, auf Grund der städtebaulich / stadtplanerisch gewünschten verdichteten Bebauung, und insbesondere dem Ziel die Nachbarschaft so wenig wie möglich durch Geräusche aus Fahrverkehr und Lichtsmog zu beeinträchtigen.



⁹ **Bodenuntersuchung:** Geotechnischer Bericht (Sickerversuche ...) 22-132/ak der SfG – Sachverständigeninstitut für Geotechnik GmbH Nürnberg vom 05.07.2023.

¹⁰ „Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis vom 23. April 2024“; RENNER + HARTMANN CONSULT GmbH im Auftrag der AHS Projektbau GmbH Kümmersbruck (kurz: Wasserrechtsverfahren).

Im wasserrechtlichen Verfahren geprüft Wasserwirtschaftsamt, Weiden, den 11.07.2024

Erlaubnis nach Art. 15 BayWG erteilt am 25.07.2024 Stadt Amberg Amt für Ordnung und Umwelt.

¹¹ **Wasserrechtliche Erlaubnis:** Stadt Amberg – Amt für Ordnung und Umwelt Z.: 3.2-U Gr – Bescheid: Widerrufliche, beschränkte Erlaubnis nach Art. 15 BayWG „für die Einleitung von gesammelten Niederschlagswasser ... in den Krumbach ...“.

Deshalb ist eine unterirdische Erschließung im wetterunabhängigen, überdachten Gebäudeinneren vorgesehen.

Der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eingegangene Vorschlag einer ebenerdige Fahrradgarage auf versiegeltem Areal, wurde mit der Rutschgefahr etwa an Rampen begründet. Die Gefahr durch Rutschen auf dem Bodenbelag im Winter oder bei Nässe ist aber hier bei der Lage an einem äußerst anspruchsvollen Hang insbesondere bei oberirdischen Stellplätzen sehr hoch. Die Stellplätze für Radfahrer in der Erschließungsebene sind durch die Überdachung wetterunabhängiger. Trotzdem wird ein Anteil **Stellplätze für Fahrräder** allgemein zugänglich vor den einzelnen Häusern vorgesehen. Dies können Besucher entsprechend nutzen.

Wasserversorgung

Der Anschluss an die bestehende örtliche Wasserversorgung jederzeit möglich. Der Anschluss erfolgt über das bestehende Ortsnetz. Es wird empfohlen, nach § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), sparsam mit Wasser umzugehen. Die Vermeidung von Flächenversiegelungen, die Regenwassernutzung und die Verwendung von wassersparenden Armaturen und Einrichtungen sollte möglichst berücksichtigt werden.

Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über Erdverkabelung. Die Trafostation ist an einer gut zugängliche Stelle im Gebäuderiegel 1 geplant (Südwest-Ecke von Gebäude 1, siehe Planzeichen und die Erläuterungen bei 8.14 ab Seite 35 und ab Seite 20). Die Stadtwerke Amberg teilten zum Vorentwurf mit: „[...] die Versorgung aus dem Mittelspannungsnetz [ist] an diesem Standort möglich. Die geplante Grundstücksfläche ist geeignet. Die benötigte Grundstücksfläche für eine Trafostation beträgt je nach Leistung 3,00 x 4,00 - 6,00 m. Geforderte Anforderungen für kundeneigene Trafostationen finden Sie unter [Strom - Stadtwerke Amberg \(stadtwerke-amberg.de\)](https://www.stadtwerke-amberg.de) [...] *Rechtliche Hinweise* [...] *Technische Mindestanforderungen*. Gerne versorgen wir auch die Wohnanlage mit einer Netzstation [...]“.

Die Wärme- und Kälteversorgung erfolgt mit Luftwärmepumpen.

Eine Trafostation ist an gut zugänglicher Stelle in der Nähe der Straße „Kleinraigerling“ vorgesehen.

Telekommunikation

Um die Anbindung des Baugebietes zu sichern sind zur Unterbringung von Telekommunikationslinien geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen.

Müllentsorgung

Der Müll wird von einem Hausmeisterfahrzeug von den oberirdischen Müllhäuschen der einzelnen Gebäude zum Vorhaltebereich Müll gefahren, dann von der Müllabfuhr abgeholt. Das Fahrzeug benutzt hierfür die Feuerwehruzufahrt. Um das Zuparken des Müllabholplatzes zu verhindern, wird dieser mit Pollern gesichert. Es wurde mit positivem Ergebnis geprüft, ob die Fahrzeuge des Hausmeisterdienstes hierfür leistungsstark genug sind.

Zur Feuerwehruzufahrt siehe die Ausführungen bei „Brandschutz, Feuerwehruzufahrt und Feuerwehraufstellflächen, Rettungswege“ oben ab Seite 17.

Containerstandort

Die erbetene Berücksichtigung eines Containerstandorts im Baugebiet (Stellungnahme der Stadt Amberg, Amt für Ordnung und Umwelt am 29.06.2021) ist aus Platzgründen nicht umsetzbar, wenn hier wie städteplanerisch gewünscht, möglichst viele Wohnungen in Fahrrad- und Fußgängerfreundlicher Nähe zum Stadtzentrum geschaffen werden sollen.

5.2.4. Eigentumsverhältnisse und Sozialstruktur

Es sind Eigentumswohnungen vorgesehen. Aussagen zur Sozialstruktur sind schwierig zu machen. Auf Grund der hochwertigen, zentrumsnahen Lage sind Probleme in dieser Hinsicht aber nicht zu erwarten.

5.2.5. Ortsbild

Aussagen zum Orts- und Landschaftsbild sind im Umweltbericht unter anderem bei „12.7“ ab Seite 91 zu finden, sowie in der Begründung zu den Festsetzungen.

5.3. Gutachten

Es liegen folgende Gutachten vor: 1. **Schalltechnische Untersuchung**¹², 2. **Verschattungsstudie**¹³, 3. Archäologische Voruntersuchungen, **Sondierung und Dokumentation des Bodendenkmals**¹⁴, 4. **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**¹⁵, sowie ein 5. **Geotechnischer Bericht (Sickerversuche ...)**¹⁶.

Die Ergebnisse werden schon

- 1.: bei „12.9 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung (Schutzgut)“ ab Seite 97“,
- 2.: bei „Wohn- und Wohnumfeldfunktion (Wohnklimatische Verhältnisse ..., Verschattung)“ ab S. 98,
- 3.: bei „9.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege“ ab Seite 52,
- 4.: bei „**Auswirkungen:**“ ab Seite 83, sowie
- 5.: bei „12.3 Wasser, Grundwasser (Schutzgut)“ ab Seite 76 behandelt.

Dies wird hier nicht wiederholt.

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** (Kapitel 11.1 ab Seite 57) dargestellt. Es wird auf den Umweltbericht als Bestandteil der Begründung verwiesen.

7. Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung

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

¹² **Schalltechnische Untersuchung** zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau einer Wohnanlage in Kleinraigerling“ als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 157 „Raigeringer Höhe Nord“ in der Stadt Amberg; Stand 18.02.2026 – GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler Cham / Tegernheim im Auftrag der AHS Projektbau GmbH Kümmersbruck.

¹³ **Verschattungsstudie:** DISTLER Architekten und Ingenieure GmbH, Neumarkt in der Oberpfalz, Stellungnahme vom 08.05.2026 zur Verschattungsstudie; sowie Visualisierung: AB ZUNNER & AB DISTLER Vorhaben Plan „...VE14 Verschattungsstudie...pdf“ vom 03.06.2026.

¹⁴ Änderungsanzeige **Maßnahme der Bodendenkmalpflege** - M-2023-143-1_0 - AZ DSchB.: EDG-44-2021-2 – Archäologische Fachfirma: ITV Grabungen Weiden, Grabungsleiter: A. WUNDERLICH – Vorläufiger Abschluss der Feldarbeit am: 09.03.2023; sowie IN Terra Veritas Weiden, Grabungsleiter: A. WETTINGER M.A. - **Änderungsanzeige Maßnahme der Bodendenkmalpflege** - M-2023-143-2_0 - AZ DSchB.: DG-44-2021-2 – Archäologische Fachfirma ITV - **Abschluss der Feldarbeit am: 12.03.2024.**

¹⁵ **Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** Wohngebiet Kleinraigerling, TREPESCH Landschaftsarchitektur, Amberg – Stand 02.06.2026.

¹⁶ **Bodenuntersuchung:** Geotechnischer Bericht (Sickerversuche ...) 22-132/ak der SfG – Sachverständigeninstitut für Geotechnik GmbH Nürnberg vom 05.07.2023.

Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Bauleitplanung dient der Erfüllung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) und ermöglicht - soweit dies die Wohnnutzung nicht stört - die räumliche Nähe von Arbeiten und Wohnen, zum Beispiel durch Büroräume, Arztpraxen oder ähnliches in einzelnen Etagen des Gebäudes an der Straße. Wie bereits ausführlich geschildert, wird hier zentrumsnaher Wohnraum mit gutem Verkehrsanschluss geschaffen, auf einer vorrangig zu entwickelnden Innenpotenzial-Fläche.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Ausreichende Belichtung und Belüftung

Gesunde Wohn- (und Arbeits-) -verhältnisse sind zu sichern und sind hier gesichert. So wurde ein Gutachten zum Schallschutz angefertigt und eine Verschattungsstudie erstellt. Diese Punkte werden ausführlicher im Umweltbericht behandelt (Kapitel 12.9 ab Seite 97) und der vorliegenden Planung zu Grunde gelegt (unter anderem bei den Festsetzungen zum Schallschutz berücksichtigt), um sicherzustellen, dass die Planung keine unzumutbaren Belastungen zur Folge hat.

Eine ausreichende Belichtung und Belüftung wird durch die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zu den Abstandsflächen gesichert.

Freizeit und Erholung

Belange von Freizeit und Erholung wurden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt. Auswirkungen auf bestehende Erholungsfunktionen sind aufgrund der innerörtlichen Lage sowie der vorgesehenen Durchgrünung und Freiflächengestaltung nur in begrenztem Umfang zu erwarten.

Denkmalschutzes und Denkmalpflege erhaltenswerter Ortsteile

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Bereichs mit Relevanz für die Bodendenkmalpflege. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege wurden im Rahmen des Planverfahrens berücksichtigt und mit den zuständigen Fachstellen abgestimmt. Erhebliche Beeinträchtigungen denkmalpflegerischer Belange sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen nicht zu erwarten. Die vertiefte Darstellung der Auswirkungen erfolgt im Umweltbericht.

Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Planung berücksichtigt die Belange des Orts- und Landschaftsbildes durch die Festsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Begrünungsmaßnahmen sowie durch die abgestufte Anordnung und Höhenentwicklung der Baukörper. Hierdurch soll eine verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in die bestehende Siedlungs- und Landschaftsstruktur erreicht werden. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurden im Rahmen der Umweltprüfung bewertet und durch entsprechende Maßnahmen minimiert. Weiterführende Ausführungen zu den Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zu den Ausgleichsmaßnahmen enthält der Umweltbericht.

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

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie auf das Landschaftsbild und die biologische Vielfalt wurden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen werden im Bebauungsplan entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Hierdurch sollen

Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft soweit wie möglich reduziert werden. Die vertiefte Darstellung der Auswirkungen und Maßnahmen erfolgt im Umweltbericht.

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

Die Auswirkungen der Planung auf den Menschen, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Gesundheit der Bevölkerung wurden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und bewertet. Hierbei wurden insbesondere Belange des Immissionsschutzes, der Freiraumqualität, der Durchgrünung sowie der städtebaulichen Einbindung berücksichtigt. Zur Vermeidung und Verringerung möglicher Beeinträchtigungen werden entsprechende Minderungsmaßnahmen festgesetzt. Die vertiefte Darstellung der Auswirkungen erfolgt im Umweltbericht sowie in den fachgutachterlichen Untersuchungen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Plangebiets bestehen Hinweise auf ein **Bodendenkmal**. Die Belange des Denkmalschutzes wurden im Rahmen des Planverfahrens berücksichtigt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Kulturgütern und sonstigen Sachgütern zu erwarten. Die vertiefte Darstellung der Auswirkungen erfolgt im Umweltbericht.

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

Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern werden im Rahmen der technischen Erschließung und der vorgesehenen Nutzungen berücksichtigt. Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann über die bestehenden bzw. herzustellenden Infrastrukturanschlüsse sichergestellt werden. Erhebliche Konflikte im Hinblick auf Emissionen, Abfallentsorgung oder Abwasserbeseitigung sind nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten.

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

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch die Planung unterstützt. Auf geeigneten Dachflächen der geplanten Gebäude ist die Installation von Photovoltaikanlagen vorgesehen. Damit wird ein Beitrag zur dezentralen Energieerzeugung und zur nachhaltigen Energieversorgung geleistet. Ergänzend wird durch die städtebauliche Struktur keine Einschränkung der Nutzung solarer Energie vermutet.

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

Die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen fachrechtlichen Planungen, insbesondere aus den Bereichen Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht, wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Soweit relevante Vorgaben bestehen, wurden diese in die städtebauliche Konzeption sowie in die Festsetzungen des Bebauungsplans integriert. Konflikte mit übergeordneten fachlichen Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern (insbesondere Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie Landschaft und biologische Vielfalt) berücksichtigt. Nach derzeitigem Planungsstand sind keine erheblichen nachteiligen Wechselwirkungen oder sich verstärkenden Umweltauswirkungen erkennbar. Die zu erwartenden Auswirkungen bewegen sich innerhalb des für die jeweilige Schutzgutbetrachtung beschriebenen Rahmens.

Die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Nach der Art der zulässigen Nutzungen sind keine erheblichen Risiken für schwere Unfälle oder Katastrophen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB zu erwarten. Die geplanten Nutzungen entsprechen einem üblichen Wohn- bzw. Mischgebietstyp ohne besondere Störfallrelevanz. Erhöhte Gefährdungspotenziale durch störfallrelevante Betriebe oder Nutzungen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

Land- und Forstwirtschaft

Die überplante Fläche wurde bis 2021 teilweise landwirtschaftlich als extensives Grünland genutzt. Landwirtschaftliche Hofstellen befinden sich nicht im Planungsgebiet bzw. grenzen nicht unmittelbar daran. Die an den Planungsbereich östlich **angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen** müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Es kann zum Beispiel durch das Ausbringen von Gülle und Jauche eine zeitweise Beeinträchtigung des Baugebietes erfolgen. Diese ist nach der Gesetzeslage zum Zeitpunkt der Bauleitplanung hinzunehmen.

Die südlich an den Planungsbereich **angrenzende Waldfläche** ist ein „Sonstiger standortgerechter Laubmischwald junger Ausprägung“ und „vermutlich“ als „Wald im Sinne des Waldgesetzes“ zu werten. Da hier im Zusammenhang mit der Bauleitplanung (Kanaltrasse) Eingriffe erfolgten, sind naturschutzrechtliche Eingriffsminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Öffentlicher Personennahverkehr und nicht motorisierter Verkehr

Siehe hierzu bei 5.2.2 unter „Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖNV), Radwege, Radverkehrskonzept“ ab Seite 17.

Von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige beschlossene städtebauliche Planungen

Vorgaben und Erkenntnisse aus dem ISEK werden berücksichtigt, wie oben bei „5.1.6 ISEK - integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept“ ab Seite 15 behandelt.

Sonstiges

Städtebauliche Entwicklungen zur Vermeidung und Verringerung von Verkehr, Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, Zivile Anschlussnutzungen von Militärliegenschaften, Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden sind nicht betroffen.

8. Begründung der Festsetzungen (Bebauungsplan und Grünordnungsplan mit Freiflächengestaltungsplan)

Auf Grund der Zentrumsnähe und der guten verkehrlichen Anbindung ist auf dieser Potenzialfläche der Innenentwicklung eine verdichtete Bebauung sinnvoll, um die Schaffung dringend benötigten Wohnraums in Amberg zu ermöglichen.

8.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Festsetzung 1.1: Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags sind zulässig.

Begründung: Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gewisse Regelungen und Vorgaben über den städtebaulichen Vertrag zu regeln, statt diese in die Festsetzungen einzuarbeiten, hilft die Festsetzungen knapper zu halten. Zum Beispiel neue Erkenntnisse, welche zur Wahl anderer, nicht festgesetzter Baumarten führen, würden sonst eine Änderung des Bebauungsplans erfordern, der städtebauliche Vertrag hingegen könnte ohne aufwendiges Bauleitplan-Verfahren vergleichsweise einfach geändert werden. Die genaue Lage der Mülltonnenhäuschen zum Beispiel oder die genaue Abgrenzung der Stellplätze müssen im Bebauungsplan nicht zwingend festgesetzt werden.

8.2. Geltungsbereich Abgrenzung

Mit Festsetzung durch Planzeichen wird der Geltungsbereich abgegrenzt. Ab Ende 2025 konnten zusätzliche Grundstücke in den Geltungsbereich einbezogen werden. Dies ermöglicht im Vergleich zum Vorentwurf eine verbesserte Anbindung des Geltungsbereichs an die Straße.

8.3. Art und Maß der baulichen Nutzung – Nutzungsschablone

Die Nutzungsschablone fasst am Plan Festsetzungen zusammen. Die Begründung zu den Festsetzungen erfolgt unten bei den einzelnen Punkten.

8.4. Art der baulichen Nutzung – Festsetzung

Festsetzung 1.4: Art der Nutzung: **Allgemeines Wohngebiet** nach § 4 BauNVO. **Zulässig sind in allen Bereichen** entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO **Wohngebäude** (Bereich ①, ②, ③, ④ und ⑤). Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, sowie Tankstellen sind **nicht zulässig**. Ausnahmsweise sind im Bereich ① in den Stockwerken EG und 1. OG **zulässig: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sowie Anlagen für Verwaltungen**, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO. Im gesamten Geltungsbereich (Bereiche ① bis ⑤) sind **nicht zulässig: Schank- und Speisewirtschaften** gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO. In den Bereichen (Bauriegel) ②, ③, ④ und ⑤ sind **nicht zulässig:** die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Begründung: Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) wird dem Ziel entsprochen, zentrumsnahen Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig eine wohnverträgliche Nutzungsmischung zu ermöglichen.

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße wird in Teilbereichen eine ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht störenden gewerblichen Nutzungen sowie Anlagen für Verwaltungen vorgesehen. Hierdurch soll insbesondere die Ansiedlung wohnverträglicher Nutzungen wie Büros, Praxen oder Dienstleistungs-

angebote ermöglicht werden. Die Lage an der Straße eignet sich aufgrund der besseren Erreichbarkeit und Sichtbarkeit für solche Nutzungen.

In den rückwärtigen Bauriegeln ② bis ⑤ liegt der planerische Schwerpunkt hingegen auf der Wohnnutzung. Zusätzlicher Besuchs-, Liefer- oder Kundenverkehr soll dort aus städtebaulichen und erschließungstechnischen Gründen vermieden werden, um die Wohnruhe und Aufenthaltsqualität innerhalb des Quartiers zu sichern. Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen, da aufgrund der typischerweise verbundenen Betriebszeiten und Besucherfrequenzen Nutzungskonflikte mit der angestrebten Wohnnutzung vermieden werden sollen. Ebenso werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen. Diese Nutzungen entsprechen weder dem städtebaulichen Ziel eines überwiegend wohngeprägten Quartiers noch sind sie aufgrund der Erschließungssituation und Flächenstruktur des Plangebiets geeignet.

8.5. Maß der baulichen Nutzung

8.5.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Festsetzung 1.5.1: Festgesetzt wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,46. Die damit ermittelte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, **bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80** überschritten werden.

Begründung, auch zur Überschreitung der Orientierungswerte¹⁷ aus § 17 BauNVO:

Laut den Vorgaben der Landesplanung (Innenentwicklung vor Außenentwicklung - siehe Seite 61) und der „Auslegungshilfe - Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“¹⁸) sind unbebaute Flächen, für die Bau-recht besteht, sowie Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich vorrangig einer Nutzung zuzuführen. Flächensparende Bauweisen sollen ermöglicht werden.

In einer Lage mit guter Anbindung an das Stadtzentrum (laut Google Maps zum Rathaus zu Fuß ca. 30 Minuten, zum Bahnhof mit dem ÖNV-Bus ca. 15-20 Minuten, siehe auch Seite 8) und guten Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, werden bei der geplanten **verdichteten Bauweise ca. 92 Wohneinheiten und ca. 831 m² Gewerbefläche auf einer Gesamtfläche von ca. 1,0 ha** geschaffen. Dies führt im Idealfall zu einer Entlastung des Straßenverkehrs, insbesondere des Berufsverkehrs mit allen damit zusammenhängenden Folgen für das Klima, den Flächenverbrauch, sowie allgemein Natur und Umwelt. Bestehende Kindergärten, Schulen, weiterführende Schulen sind gut mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen, ein Ausbau dieser Einrichtungen ist nicht erforderlich. Ärzte und das Krankenhaus sind in der Nähe.

Zum Vergleich: Für ca. 126 Einwohner am Ortsrand einer der Umlandgemeinden ist ein **Flächenverbrauch von 3,5 bis 4,8 ha** erforderlich (Ansatz für die überschlägige Berechnung: Haushaltsgröße der Umlandgemeinde ca. 2,3 Personen pro Haushalt, durchschnittlicher Flächenverbrauch pro Wohneinheit 650 m²). Setzt man 2,5 Personen pro Haushalt an, sowie einen durchschnittlichen Flächen-

¹⁷ Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Insbesondere: § 17 BauNVO - Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

¹⁸ Auslegungshilfe - Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung Stand: 07. Januar 2020 - Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie als oberste Landesplanungsbehörde - <http://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/>

verbrauch pro Wohneinheit von 600 m², so ergibt sich ein **Gesamt-Flächenverbrauch von 3,0 bis 4,3 ha**. Am Land gibt es teilweise Baugrundstücke von 650 m² und mehr (noch ohne öffentliche Verkehrsflächen und erforderliche Eingrünung), die dann teilweise von einem Ehepaar ohne Kinder gekauft werden, deshalb ist vermutlich der höhere Flächenansatz realistischer.

Eine GRZ von 0,4 ist vorgegeben als Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO. Der Vorhabenplaner¹⁹ gibt als „GRZ I“ (überbauter Bereich: „oberirdischer Baukörper ...“) **0,46** an, und eine „GRZ II“ von 0,80 („oberirdische + unterirdische Baukörper + versiegelte Verkehrsflächen / bebaubare Grundstücksfläche“), diese GRZ II entspricht somit der Grundfläche nach § 19 BauNVO Abs. 4, einschließlich Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird [...].

Die im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung überschreiten die Orientierungswerte der BauNVO hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl („GRZ I“ über 0,4 und „GRZ II“ über 0,6). Diese Überschreitung ist städtebaulich, funktional und ökologisch gerechtfertigt. Aufgrund der Hanglage des Grundstücks sowie der Einschränkungen durch die Gasleitung mit beidseitigem Schutzstreifen sowie den Schutzstreifen des vorhandenen Biotops stehen nur begrenzte Flächen für die Bebauung zur Verfügung. Die GRZ II wird auf Basis der tatsächlich überbaubaren Fläche ermittelt, d.h. die nicht überbaubaren Flächen am Grundstück werden abgezogen, was zu einem hohen Wert von 0,8 führt. Auf den verbleibenden Flächen ist eine verdichtete Bauweise erforderlich, um die geplante Anzahl an Wohneinheiten effizient umzusetzen. Durch die kompakte Anordnung der Riegel wird ein flächensparender Umgang mit Grund und Boden ermöglicht, da zusätzliche Versiegelungen vermieden werden. Gleichzeitig wird Wohnraum maximiert und die Wirtschaftlichkeit der Erschließung gesichert, da die Stichstraße effizient genutzt und Tiefgarage sowie oberirdische Stellplätze optimal eingebunden werden können. Die städtebauliche Dichte ist bewusst als Gestaltungsziel gewählt, um eine harmonische Gliederung entlang des Geländes zu gewährleisten, die Belichtung und Belüftung der Wohnungen sicherzustellen und ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen. Zur Sicherung der Wohnqualität und zur ökologischen Kompensation werden externe Ausgleichsflächen bereitgestellt. Die auf dem Grundstück verbleibenden nicht überbaubaren Flächen, insbesondere Schutzstreifen des Biotops und der Gasleitungsschutzstreifen, bleiben unberührt und erfüllen wichtige ökologische Funktionen. Die Überschreitung der GRZ-Orientierungswerte dient somit einer effizienten und funktional zweckmäßigen Realisierung des Vorhabens, ohne dass Beeinträchtigungen für Nachbarschaft, Umwelt oder Wohnqualität entstehen.

Auf Grundlage landesplanerischer Vorgaben und der städtebaulichen Ziele* ist die Überschreitung des Orientierungswertes („GRZ I“ 0,46 statt 0,4), sowie die geringfügige Überschreitung des maximal möglichen „GRZ II“-Wertes (0,8 statt 0,6 bzw. 0,8) vertretbar und kommt diesen Vorgaben und Zielen nach (*: Schaffung von gut angebundenem, zentrumsnahem Wohnraum, Flächensparen, Entwicklung von Innenpotenzialflächen ...). Mit der vorliegenden Planung (und der festgesetzten Überschreitung der GRZ-Orientierungswerte) kann eine optimale Ausnutzung der Fläche (flächensparende Bauweise) erfolgen, mit den an anderer Stelle geschilderten positiven Auswirkungen der Schaffung zentrumsnahen Wohnraums. Wenn im vorliegenden Projekt die GRZ stärker beschränkt werden müsste, würde dies nicht einfach nur zu einer proportionalen Minderung des positiven Effektes auf den Flächenverbrauch führen, sondern dies hätte auf Grund der schwierigen Erschließung zur Folge, dass das Vorhaben unwirtschaftlich würde und diesem Wohnraumbedarf doch auf landwirtschaftliche Flächen am Ortsrand von Umlandgemeinden nachgekommen würde, mit den bekannten Nachteilen für Natur und Umwelt. Obwohl durch den Zuschnitt des Grundstücks der Anteil an Nebenflächen (wie etwa die Feuerwehr-

¹⁹ ABZ – Architekturbüro Georg Zunner: Angaben laut Pläne zur Vorhabenplanung Stand 29.01.2026 (VE02_...pdf).

zufahrt über den ganzen Hang) überdurchschnittlich hoch ist, können die Auswirkungen auf Grund des gewählten wasserdurchlässigen Belags verringert werden.

Flächen, die nicht überbaubar sind, wie die Trasse der Gasleitung, zählen zwar in rechtlicher Hinsicht nicht zum „Bauland“ im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG 1960, bei einer regulären Einfamilienhaus-Bauparzelle in einem Wohngebiet wird aber auch das gesamte Grundstück mit Garagenzufahrt, Terrasse und randlicher Eingrünung als Grundlage der Berechnung der zulässigen überbaubaren Grundfläche gewertet und nicht nur das „Baufenster“ innerhalb der Baugrenzen. In Bezug auf die städtebauliche Wirkung sind Feuerwehrezufahrt und die Trasse der Gasleitung hier zu werten wie die Garagenzufahrt, Terrasse und randliche Eingrünung eines Einfamilienhauses. Diese Flächen sind bedeutsam für das Gesamtbild und die optisch wirksame Bebauungsdichte, die mit der GRZ begrenzt werden sollen.

Begründung und Erläuterungen zur Berechnung der GRZ: Der Geltungsbereich wird nicht in Parzellen unterteilt, sondern wird als ein Baugrundstück gewertet. Bezugsgröße für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist aber nicht der gesamte Geltungsbereich, oder das gesamte Baugrundstück, sondern das sogenannte „Bauland“, also der Geltungsbereich abzüglich der Flächen, die als nicht überbaubar festgesetzt sind.

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird nicht festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird auch ohne diese Festsetzung ausreichend geregelt und begrenzt, so etwa mit Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe von baulichen Anlagen. Zu den festgesetzten maximalen Höhen liegt eine Verschattungsstudie vor, bei einem Geländetermin wurden die Gebäudehöhen mit einem Schnurgerüst visualisiert und vom Stadtrat begutachtet.

8.5.2. Anzahl der Vollgeschosse

Festsetzung 1.5.2: Maximal zulässig sind grundsätzlich (abhängig vom Bereich entweder IV oder V):

Bauriegel ①: zulässige Vollgeschosse **IV**

Bauriegel ②: zulässige Vollgeschosse **IV**

Bauriegel ③: zulässige Vollgeschosse **V**

Bauriegel ④: zulässige Vollgeschosse **V**

Bauriegel ⑤: zulässige Vollgeschosse **V**

„**V**“ bedeutet hier: maximal Untergeschoss plus fünf Vollgeschosse (UG+) EG+III+DG.

Davon abweichend sind in einzelnen Bereichen (abgestufte **Bauweise**), sowie auf Grund der festgesetzten „maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen“ weniger Vollgeschosse zulässig / möglich (siehe nächste Festsetzung).

Als Grundlage der Festsetzungen zu den Vollgeschossen dient die Begriffsbestimmung in Art. 2 (5) BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997.

Die Höhe baulicher Anlagen wird innerhalb der Bereiche ① bis ⑤ noch durch Nutzungsgrenzen in Bereiche unterteilt, für die unterschiedliche Grenzen für die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse gelten (Höhenstaffelung):

Mit Planzeichen ist festgesetzt:

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen – hier: Staffelung der maximal zulässigen Höhe

(Wandhöhen): **EG:** maximal ein Vollgeschoss zulässig, **EG+I:** maximal zwei Vollgeschosse zulässig,

EG+II: maximal drei Vollgeschosse zulässig, **EG+III bzw. EG+II+DG:** maximal vier Vollgeschosse

zulässig, **EG+III+DG:** maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Pergolen sind zulässig.

Begründung: siehe auch bei „8.4“ ab Seite 26 sowie bei den weiteren Festsetzungen (ab 8.5.3).

Die Planung im Entwurf wurde zum Vorentwurf geändert: Noch zum Zeitpunkt des Phantomgerüsts

im Oktober 2021 (siehe Abbildung 39 auf Seite 94) war der insbesondere der erste Bauriegel ganz anders und hatte weniger Vollgeschosse (EG+II) als im Entwurf mit EG+II+DG. Diese Änderungen waren erforderlich um im vergrößerten Geltungsbereich eine städtebaulich sinnvolle, bezahlbare verdichtete Bebauung zu ermöglichen. Die Visualisierungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zeigen die neue Planung besser als jedes Phantomgerüst. Die tatsächliche Höhe der Bebauung über dem Gelände wird mit den folgenden Festsetzungen begrenzt. Die **Balkone und Terrassen** sind Bestandteil des konkreten Vorhabens und im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch dargestellt. Ihre planungsrechtliche Zulässigkeit bleibt von der vereinfachten Darstellung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberührt.

8.5.3. Höhe von baulichen Anlagen und Bezugspunkt

Festsetzung 1.5.3: Zulässig ist ausschließlich eine **von Süden nach Norden abgestufte Bauweise:** (UG+) **EG+III+DG** (Riegel 3, 4 und 5) bzw. (UG+) **EG+II+DG** (Riegel 1 und 2) im Süden mit Abstufungen bis zu (UG+) EG im Norden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich auch im Durchführungsvertrag zu einer innerhalb der Baugrenze nach Norden abgestuften Bauweise mit wesentlich geringeren Höhen baulicher Anlagen im nördlichen Teil des jeweiligen Bereichs.

Die **maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen** (hier bei Flachdächern die maximale Wandhöhe) wird angegeben als absolute Höhe (früher: „m ü. NN“ - Definition des Bezugspunktes siehe unten). Eine Überschreitung der zulässigen maximale Wandhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. für Schornsteine, Antennen, Masten, technische Aufbauten) um bis zu 1,0 Meter ist zugelassen. Die festgesetzten Wandhöhen gelten unabhängig von der Anordnung von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf den Dachflächen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, sowie technisch notwendige Dachaufbauten dürfen die festgesetzte Wandhöhe ausnahmsweise überschreiten, soweit sie untergeordnet ausgeführt werden.

Die **maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen** beträgt

- im Bereich ① 455 (m) (über dem Bezugspunkt / der Bezugshöhe 0,00),
- im Bereich ② 452 (m) (über dem Bezugspunkt / der Bezugshöhe),
- im Bereich ③ 452 (m) (über dem Bezugspunkt / der Bezugshöhe),
- im Bereich ④ 448 (m) (über dem Bezugspunkt / der Bezugshöhe),
- im Bereich ⑤ 445 (m) (über dem Bezugspunkt / der Bezugshöhe).

Als **Bezugshöhe (Bezugspunkt)** für die Ermittlung der festgesetzten maximalen (First- und) Wandhöhen wird die absolute Höhe 0,00 m (DGM 25 / DHHN2016²⁰) festgesetzt; die Geländeoberfläche – Stand Vermessung bis Frühling 2021 – ist zum Vergleich als Planzeichen (Hinweis) im Planteil angegeben (nicht festgesetzt: Höhenlinien im Vorhaben- und Erschl.plan; dem Vergleich dient auch der Schnitt im VEP). Die (rechnerische) Wandhöhe, welche die zulässige Wandhöhe nicht überschreiten darf, wird definiert als die Differenz der Höhe der OK Wand zum Bezugspunkt 0,00 (NHN), und stimmt somit nicht mit der tatsächlichen Wandhöhe über Gelände überein (siehe die Beispiele in der Begründung).

Begründung: Die Festsetzungen zu den maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen sowie zur abgestuften Bauweise dienen der städtebaulichen Einbindung des Vorhabens in die topographische Situation und das bestehende Ortsbild. Durch die von Süden nach Norden abgestufte Höhenentwicklung wird der Geländesituation Rechnung getragen und ein verträglicher Übergang zu den nördlich angrenzenden, kleinteiligeren Bebauungsstrukturen geschaffen. Gleichzeitig wird die Fernwirkung der

²⁰ Höhen: DGM 25 / DHHN2016 <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>... - Nov. 2021 Bay. Vermessungsverwaltung und eigene Vermessungen

Baukörper reduziert und eine gegliederte Bebauungsstruktur sichergestellt. Die Festsetzung maximal zulässiger Wandhöhen über NHN gewährleistet eine eindeutige und dauerhaft nachvollziehbare Höhenbegrenzung unabhängig von späteren Geländeänderungen. Hierdurch wird eine verlässliche Steuerung der baulichen Höhenentwicklung innerhalb des Plangebiets ermöglicht. Die Zulässigkeit untergeordneter technischer Dachaufbauten sowie von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie berücksichtigt die Anforderungen an eine zeitgemäße technische Gebäudeausstattung und erneuerbare Energien, ohne die städtebauliche Grundkonzeption wesentlich zu beeinträchtigen.

Die einzelnen Bereiche werden durch die privaten Verkehrsflächen getrennt, bzw. durch Baugrenzen abgegrenzt.

Erläuterung mit Beispiel: Am nordöstlichen Grenzstein der Flurnummer 3051/2 (also an der westlichen Grenze der Flurnummer 3051) beträgt die Höhe der Geländeoberfläche 440,00 (m) – Stand Frühling 2021. In den Bereichen, ② und ③ ist als „maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen“ „452“ festgesetzt, im Vergleich zur Geländehöhe am genannten Grenzstein (ca. 440) sind dies 12 Meter mehr. Im Bereich ① beträgt die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im Bezug zur Geländehöhe 2021 von 440 m an diesem Grenzstein 455 m also 15 Meter über der Höhe am Grenzstein. Im Süden der Bauriegel darf diese Maximalgrenze erreicht werden, im Norden wegen der Abstufung nicht. In der Folge der Hanglage ist in den Bereichen ① (1. Bauriegel an der Straße) und ② (2. Bauriegel) eine maximal viergeschossige Bebauung + Untergeschoss (UG+) + EG+II+DG möglich, im Bereich ③ (3. Bauriegel) ist eine fünfgeschossige Bebauung (UG+) EG+IV, oder (UG+) EG+III+DG möglich, bei gleicher „maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen“ in diesen drei Bereichen.

Die Angabe / Festsetzung der Höhen in Bezug auf 0,00 (NHN) hat den Vorteil, dass spätere Geländeänderungen keine Auswirkungen auf die festgesetzten Gebäudehöhen haben.

Vergleiche hierzu die **Vorhabenplanung**, insbesondere Plan „VE02_Längsschnitt...pdf“, sowie die Visualisierungen in Datei „VE15...pdf“.

8.6. Bauweise

Begründung zu Festsetzung 1.6: Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und eine gegliederte, durchlässige Bebauungsstruktur entsteht. Die Festsetzung dient der städtebaulichen Einbindung der geplanten Bebauung in das bestehende Umfeld sowie der Sicherstellung einer angemessenen Belichtung, Belüftung und Durchgrünung der Baukörperanordnung.

8.7. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen, Abstandsflächen

Festsetzung 1.7: Mit Planzeichen ist festgesetzt:

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Maximale **Abgrenzung der Tiefgaragen** und **Umgrenzung von Flächen im Sinne von § 9 Abs. 1**

Nr. 4 BauGB (für **Nebenanlagen**, Garagen, usw.), auch soweit nicht innerhalb der Baugrenze (Planzeichen 15.3. der PlanZV – rot; § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB).

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Planteil des Bebauungsplans durch Planzeichen festgesetzt: Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, mit folgenden Ausnahmen:

1. **Tiefgaragen** (mit oder ohne Überdeckung) sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig: Die Umgrenzung von Flächen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gibt hier die maximale Grundfläche vor (Umgrenzung der Tiefgarage).

2. Außerhalb und innerhalb der Baugrenze zulässig sind zudem **kleine bauliche Anlagen / Nebengebäude** für die Unterstellung von Fahrrädern, Abfallbehältern oder Vergleichbarem, bis zu einer

maximalen Wandhöhe von 3,50 m über Oberkante fertiges Gelände und einer maximalen Grundfläche von jeweils 18,00 m mal 5,00 m.

Die **Abstandsflächen** der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind grundsätzlich einzuhalten. Dies gilt für alle überbaubaren Flächen, wobei Baugrenzen auch einzuhalten sind, wenn die Abstandsflächenregelung nach der BayBO geringere Grenzabstände ergeben würde.

Wärmepumpen haben die vom Bayerischen Landesamt für Umwelt empfohlenen Mindestabstände zur nächstgelegenen Grundstücksgrenze einzuhalten.

Begründung: Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** gemäß § 23 BauNVO festgesetzt und dienen der städtebaulichen Ordnung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebiets. Zur Umsetzung der geplanten verdichteten Bebauung wird die Errichtung von **Tiefgaragen** auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Die hierfür festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen definieren den maximal zulässigen räumlichen Umfang der unterirdischen baulichen Anlagen und gewährleisten eine geordnete Grundstücksausnutzung. Kleinere **Nebenanlagen** wie Abstellräume für Fahrräder oder Abfallbehälter werden sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, um eine funktionale Zuordnung im unmittelbaren Gebäudeumfeld zu ermöglichen. Gleichzeitig werden durch Festsetzungen zu maximaler Höhe und Grundfläche eine städtebauliche Unterordnung dieser Anlagen sowie eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden.

Die Festsetzungen zu den **Abstandsflächen** dienen der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebiets. Durch die gewählten Gebäudeabstände werden ausreichende Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sowie die Wahrung nachbarlicher Belange gewährleistet. Die festgesetzten Baugrenzen sichern die städtebauliche Ordnung und Stellung der Baukörper innerhalb des Baugebiets auch in den Fällen, in denen nach den Regelungen der Bayerischen Bauordnung geringere Abstandsflächen zulässig wären. Bei der Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen werden bestehende technische Schutzbereiche, insbesondere entlang der vorhandenen Gasleitung, berücksichtigt.

Die Festsetzungen zu Mindestabständen technischer Nebenanlagen, insbesondere von Wärmepumpen, dienen dem Schutz angrenzender Nutzungen vor möglichen Immissionen sowie einer verträglichen Einordnung technischer Anlagen in das Wohnumfeld.

8.8. Dächer und PV-Anlagen

Festsetzung 1.8:

Aneinander gebaute Gebäude sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Dachfarbe einander anzupassen. Auch Garagen und sonstige Nebengebäude müssen die Festsetzungen erfüllen. Als Dach definiert, ist die gesamte Fläche, die eine Gebäude überdacht einschließlich Dachüberstand, jedoch ohne Dachrinne (Bruttodachfläche).

Dachformen: Für Hauptgebäude und Nebengebäude sind zulässig: Flachdächer mit einer **Dachneigung** von 0° bis 7°. Die Dächer von Gebäudegruppen sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Ein Dachüberstand ist nicht zulässig. Eine Attika darf maximal 0,50 m hoch sein.

Dachdeckung, PV-Anlagen:

Photovoltaikanlagen sind zwingend auf mindestens 60 % der Dachfläche des obersten Geschosses der Hauptgebäude zu installieren. Aufständigung von Photovoltaikanlagen bei Flachdächern dürfen maximal einen Winkel von 30 Grad und Sonnenkollektoren einen Winkel von 40 Grad aufweisen (jeweils gemessen zur Horizontalen).

Festgesetzt wird für die Dachflächen der verbleibenden Geschosse eine **extensive Dachbegrünung** auf mindestens 50 % der gesamten Dachfläche der Geschosse mit Ausnahme des obersten Geschosses.

Auf den restlichen Flächen sind Terrassen zulässig. Extensive Dachbegrünung soll möglichst auch unter den PV-Anlagen verwendet werden. Ein Substratdicke von mindestens 10 cm, sowie die Verwendung heimischer standortangepasster Arten aus der Pflanzliste bei 1.21.3 sind zwingend festgesetzt (zum Beispiel verschiedener Sedum-Arten zur Förderung der Insektenvielfalt).

Ansonsten sind **andere Dachdeckungen nur in untergeordneten Bereichen** zulässig (Dachrandeindeckung, technische Aufbauten, Treppenhaus, Lichtkuppeln, ...). Dachdeckungen in diesen untergeordneten Bereichen sind einfarbig matt mit Grau-, Rot- oder Brauntönen auszuführen, in nicht gewässergefährdender Ausführung (zum Beispiel Metalleindeckung beschichtet).

Glasbedachungen sind ausschließlich in untergeordneten Bereichen (Treppenhaus, Lichtkuppeln ...) zulässig.

Begründung: Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, bzw. dem Gewässerschutz. Andere Dachdeckungen als **Dachbegrünung** und **Photovoltaikanlagen** sind nur in untergeordneten Bereichen zulässig. Die Verwendung von in die Dachbegrünung integrierten Retentionskörpern wurden geprüft, aber nicht eingeplant, um die erforderliche Gebäudehöhen in dem verdichteten Baugebiet hierdurch nicht weiter zu erhöhen.

Unbeschichtete Metalleindeckungen können zum Eintrag von Metall in Gewässer führen. Die Einschränkung auf nicht gewässergefährdende Materialien erfolgt, um Schadstoffeinträge aus dem Material der Dachdeckung zu verhindern.

In allen Bebauungsplänen der Stadt Amberg ist eine Verpflichtung für Photovoltaikanlagen vorgesehen. Die Festsetzung dient dem Klimaschutz, ebenso die verpflichtende Dachbegrünung auf den verbleibenden Dachflächen. Die Einschränkungen dienen dem Schutz des Ortsbildes.

8.9. Flächen für den Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen

Begründung: Flächen für den Gemeinbedarf, öffentliche Grünflächen und Spielplätze werden im Geltungsbereich nicht festgesetzt. Im Plangebiet selbst werden keine eigenständigen Kinderspielflächen vorgesehen. Die innerhalb der Wohnanlage entstehenden Freiflächen dienen vorrangig der Durchgrünung, dem Aufenthalt sowie der fußläufigen Erschließung. Die Spielflächenversorgung wird durch den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Spielplatz sichergestellt. Dieser ist über einen entlang der Gebäuderiegel geführten Gehweg direkt erreichbar und erfordert keine Querung übergeordneter Verkehrsflächen. Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Zuordnung, der sicheren Erreichbarkeit sowie der bestehenden öffentlichen Sicherung ist der Spielplatz funktional dem Plangebiet zugeordnet und geeignet, den Bedarf der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner zu decken. Zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Ausstattung und zur Kompensation des Verzichts auf Spielflächen im Plangebiet wird der bestehende Spielplatz qualitativ aufgewertet. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sowie deren zeitliche Umsetzung werden verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt.

Insgesamt wird damit eine angemessene und gesicherte Spielflächenversorgung gewährleistet.

8.10. Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude

Begründung: Eine Begrenzung der zulässigen Anzahl von Wohnungen je Gebäude wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die städtebauliche Steuerung der Wohnungsanzahl erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie ergänzend über den Durchführungsvertrag. Eine darüber hinausgehende planungsrechtliche Festsetzung wird nicht für erforderlich gehalten, da die städtebauliche Konzeption des Vorhabens hinreichend konkret bestimmt ist.

8.11. Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen, Sichtfelder

Zu Festsetzung 1.11: Mit Planzeichen festgesetzt ist die Lage der Ein- und Ausfahrten (Anschluss der privaten Verkehrsflächen im Geltungsbereich an die öffentlichen Verkehrsflächen). Die erforderlichen Sichtfelder sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Begründung: Ein- und Ausfahrten auf die öffentlichen Verkehrsflächen können auf Grund der Erfordernisse der Verkehrssicherheit nur an der festgesetzten Stelle erfolgen. Diese Festsetzungen dienen der Sicherheit des Straßenverkehrs. Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 (und Abs. 6) BauGB; PlanZV 6.4. **Sichtdreiecke / Sichtfelder** werden im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, und sind den geltenden Richtlinien, Verordnungen und Empfehlungen entsprechend, zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über dem Fahrbahnbelag von baulichen Anlagen, Einfriedungen, sichtbehinderndem Bewuchs und Lagerung von Gegenständen freizuhalten. Auch Fahrzeuge und Geräte dürfen in den Sichtfeldern nicht abgestellt werden.

Diese Regelungen zu den Sichtfelder (im Geltungsbereich festgesetzt, außerhalb des Geltungsbereich im Vorhabenplan und dem städtebaulichen Vertrag geregelt) dienen der Sicherheit des Straßenverkehrs und berücksichtigen hierzu eingegangene Stellungnahmen. Das Sichtfeld auf dem Nachbargrundstück ist nach Angaben des Vorhabenträgers vertraglich gesichert. Die genaue Lage ist in der Vorhabenplanung dargestellt.

8.12. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Festsetzung 1.12: Mit Planzeichen festgesetzt sind

Private Verkehrsfläche – „Zweckbestimmung: Mehrfachnutzung als Zufahrt zur Tiefgarage, als Geh- und Radwege, sowie als Feuerwehr- und Notzufahrt“., sowie

Private Verkehrsfläche: Rettungsweg / Feuerwehrzufahrt / Notzufahrt freizuhalten: mindestens 3 Meter lichte Breite, mind. 3,5 m lichte Höhe, in Kurvenbereichen ist eine Breite von mindestens 5 Metern festgesetzt. Die Rettungswege sind frei von Laub, Schnee und Eis zu halten.

Die notwendigen Aufstellflächen werden im Vorhabenplan behandelt und im Zuge des Durchführungsvertrages geregelt. Die Feuerwehr-Zufahrt ist mit Absperrung auszuführen (um Zuparken der Zufahrt zu verhindern, zum Beispiel ausreichend viele Absperr-Pfosten oder Poller, die durch die Feuerwehr geöffnet werden können).

Begründung der Festsetzungen: Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Die privaten Verkehrsflächen („hier: Zufahrt / Ausfahrt und Wege“) haben eine **Mehrfachfunktion**. Die Anbindung der Bauriegel ②, ③, ④ und ⑤ für Hausmeisterdienste, Lieferverkehr oder **Möbelwagen** erfolgt über Wege, die auch als **Geh- und Radwege**, sowie als **Feuerwehr- und Notzufahrt** dienen. Eine Festsetzung nur einer besonderen Zweckbestimmung für diese Flächen ist nicht möglich. Diese Flächen sind so auszuführen, dass möglichst keine Behinderung oder Belästigung von Angrenzern oder von Nutzern der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

Zur Regelung durch Durchführungsvertrag siehe oben bei 8.1 (Seite 25): Seitens des Vorhabenträgers *ist schriftlich zu fixieren wie die Kenntlichmachung, dass es sich ‘bei der geplanten Grundstücksausfahrt um eine private Fläche ohne entsprechende Vorfahrtsberechtigung handelt’, erfolgen wird. Beispielgebend könnten die bereits durch das Straßenverkehrsamt vorgeschlagenen Maßnahmen dienen (so abgesenkter Bordstein, Einsatz eines materialtechnisch vom Straßengrund abgesetzten Bodenbelags, Anbringen von Hinweisschildern, etc.).*

Sichtdreiecke, Sichtfelder siehe ab Seite 33.

Anmerkung / Begründung: Die übliche Obergrenze von 10 % Neigung bei Feuerwehruzufahrten / Rettungswegen wird hier teilweise überschritten. Dies ist notwendig, um größere Höhenunterschiede zu den Angrenzern und daraus folgende Beeinträchtigungen weitmöglichst zu verringern. Eine Abstimmung hierzu mit der städtischen Feuerwehr hat stattgefunden. Die Vorgaben der BayGaV (§ 3 „... Rampen ... nicht mehr als 15 v. H. ...“) werden eingehalten. In der Vorhaben- und Erschließungsplanung ist vorgesehen, die Feuerwehrrampe, wie alle anderen Verkehrsflächen und Wege, mit einem versickerungsfähigen Pflasterbelag zu pflastern.

8.13. Stellplätze, Anzahl, Größe, Versiegelung

Festsetzung 1.13: Die Anzahl der erforderlichen **Stellplätze** richtet sich grundsätzlich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Amberg und wurde im VEP festgelegt. Hintereinanderliegende Stellplätze können angerechnet werden, wenn diese derselben Wohneinheit dienen. Die Größe der Stellplätze bemisst sich nach § 4 Abs. 1 GaStellV. § 3 GaStellV ist zu beachten (Rampen und Gehwege an Rampen). Ausreichend Fahrradstellplätze sind vorzuhalten, wie im VEP festgelegt.

Im Bereich von Bauriegel ① sind erdgeschossig 21 öffentlich zugängliche PKW-Stellplätze zwingend zu errichten.

Die Empfehlungen für die Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR) sind zu beachten und deren Umsetzung mit den zuständigen Ämtern (Stabstelle Mobilität und Verkehr, Tiefbauamt, Bauordnungsamt, Stadtplanungsamt) der Stadt Amberg abzustimmen.

Stellplatzflächen und Zufahrten sind grundsätzlich **wasserdurchlässig zu befestigen**, es sei denn zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Rettungswege und -flächen wäre etwas anders zwingend erforderlich. Bei fugenlos verlegtem Pflaster ist ein Nachweis zur Durchlässigkeit zu erbringen.

Die zulässige Lage der **Tiefgarage** ist mit Planzeichen gekennzeichnet: siehe die „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen ...“. Dort sind auch die Festsetzungen zu Abstandsflächen zu finden.

Die genaue Lage und Abgrenzung der Verkehrsflächen, Stellplätze und Flächen für Nebenanlagen wie zum Beispiel Fahrrad- und Müllcontainer wird nicht durch Planzeichen festgesetzt, sondern im Zuge des Durchführungsvertrages und des Vorhaben- und Erschließungsplans geregelt, auf Basis der Vorgaben aus dem Bebauungsplan.

Begründung der Festsetzungen:

Diese Flächen sind so auszuführen, dass möglichst keine Behinderung oder Belästigung von Angrenzern oder von Nutzern der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

Zur Regelung durch Durchführungsvertrag siehe oben bei 8.1 (Seite 25). Seitens des Vorhabenträgers *ist schriftlich zu fixieren wie die Kenntlichmachung, dass es sich 'bei der geplanten Grundstücksausfahrt um eine private Fläche ohne entsprechende Vorfahrtsberechtigung handelt', erfolgen wird. Beispielgebend könnten die bereits durch das Straßenverkehrsamt vorgeschlagenen Maßnahmen dienen (so abgesenkter Bordstein, Einsatz eines materialtechnisch vom Straßengrund abgesetzten Bodenbelags, Anbringen von Hinweisschildern, etc.).* Sichtdreiecke, Sichtfelder siehe ab Seite 33.

Zur Eingriffsminderung soll grundsätzlich die **Versiegelung** begrenzt werden durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien. Bei der hier bedingt durch den Untergrund geringen möglichen Versickerung, sowie der teilweisen Anordnung der betroffenen Flächen über der Tiefgarage, und der städtebaulich gewünschten stark verdichteten Bauweise, sind Flächen für die dies wirklich sinnvoll wäre, die absolute Ausnahme.

Um Beeinträchtigung der Anwohner und Anlieger weitmöglichst zu vermeiden, sind ausreichend **Stellplätze** für PKW, Fahrräder, Besucher- und Lieferverkehr **nachzuweisen** (zu den genauen Zahlen siehe auch die Informationen und die Begründung bei „11.1“ ab Seite 57).

Die Regelung der **Abstandsflächen** beziehungsweise soweit erforderlich Ausnahmen von den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind bei „8.7“ ab Seite 30 festgesetzt.

8.14. Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für die Abfallentsorgung, Flächen für die Abwasserbeseitigung, Führung von Leitungen, Flächen für Regenrückhaltung

Festsetzung 1.14: Telekommunikationsleitungen sind zum Schutz des Ortsbildes unterirdisch zu führen.

Mit Planzeichen festgesetzt sind

Flächen für **Elektrizität** (Trafostation ...)

Flächen für die **Abfallentsorgung** (hier: Mülltonnenstellplatz oder Mülltonnensammelplatz). Die Maße des Abholplatzes (Mülltonnensammelplatz) müssen den Anforderungen der Müllabfuhr entsprechen (einschließlich berufsgenossenschaftlicher Vorgaben). *Hinweis: Die Tonnen werden durch einen Hausmeisterdienst für die Abholung zum Mülltonnensammelplatz an der Straße verbracht.*

Begründung / Erläuterungen: Diese Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB dienen der Sicherung von Ver- und Entsorgung. Der Vorhaltefläche der Abfalltonnen und die damit mögliche Bereitstellung der Abfalltonnen an der Grundstücksgrenze zur Entleerung ist nichts entgegenzusetzen. Ein Befahren des Gehsteiges ist aufgrund der Tragkraft des Weges für Müllfahrzeuge nicht möglich. Unabhängig davon wäre eine Abholung auf Privatgrund ohnehin nicht üblich. Die Sicherung des Abholplatzes gegen Zuparken erfolgt im Zuge der Sicherung der Feuerwehrezufahrt mit Pollern oder Ähnlichem. Siehe auch Kapitel 5.2.2 ab Seite 16. Siehe auch die Festsetzungen zu Ferngasleitung mit Schutzbereich bei „8.23 Schutzzonen, Pflanzabstände, Erhalt und Schutz von Gehölzen“ ab Seite 40, sowie die Vorgaben des Leitungsträgers hierzu. Die gegebenenfalls erforderliche Löschwasserbevorratung und die erforderlichen Hydranten werden auf Basis der Vorgaben der Feuerwehr im Brandschutzkonzept behandelt (so dürfen Hydrantenabstände von max. 150 m zwischen zwei Hydranten in bebauten Gebieten nicht überschritten werden). Die der Ver- und Entsorgung des Geltungsbereichs dienenden Leitungen werden in der Vorhabenplanung (Bestandteil eines Bebauungsplans nach § 12 BauGB) behandelt. Abwasserbeseitigung bis Regenrückhaltung werden in der Begründung außerdem bei 5.2.3 ab Seite 17 behandelt.

8.15. Flächen für Immissionsschutzanlagen und -vorkehrungen, bauliche und technische Immissionsschutzvorkehrungen

Anmerkung: Siehe auch „Anlage 4“ Planzeichen, Festsetzungen und Hinweise zum Planteil

Festsetzung 1.15: Mit Planzeichen festgesetzt sind

Flächen mit Kennzeichnung der zu schützenden Fassadenseiten des betroffenen Gebäudes ①; im Planteil Anlage 4 und 4b:

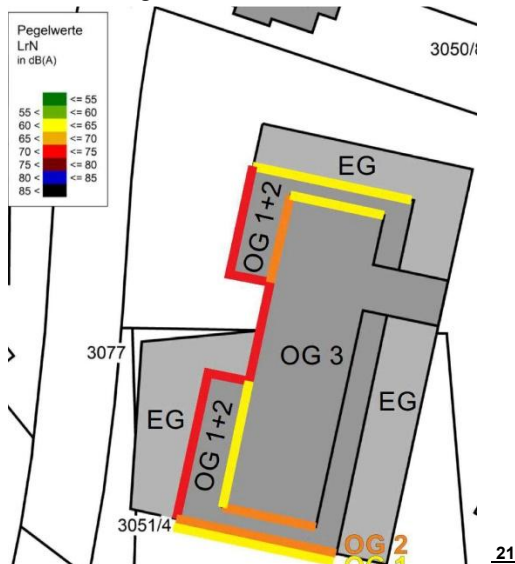
Flächen mit Fassadenseiten, für die – siehe (1) – das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile (erf.R'w,ges) festgesetzt ist (*Anmerkung: Die dargestellten Gebäude, sowie die genaue Lage der Fassaden im Rahmen der Baugrenzen sind nicht unmittelbar festgesetzt*).

- „(1)“
21 „Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten Süd, West und Nord des Gebäudes 1 sind nach DIN 4109 den folgenden Lärmpegelbereichen zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt:

Nutzung	Lärmpegelbereich		
	II	III	IV
	OG 3 Süd	OG 3 West+Nord	EG-OG2 West+Nord
	erf. R'w,ges		
Bettenräume in Krankenanstalten u.ä.	35 dB	40 dB	45 dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	30 dB	35 dB	40 dB
Büroräume u.ä.	30 dB	30 dB	35 dB

- (2) Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.
- (3) Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.
- (4) Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
- (5) Werden schutzbedürftige Räume des Gebäudes 1 ausschließlich über Fenster zur lärmzugewandten Seite belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- (6) Wärmepumpen haben die vom Bayerischen Landesamt für Umwelt empfohlenen Mindestabstände zur nächstgelegenen Parzellengrenze einzuhalten“²¹.

Siehe auch Plan „Anlage_4b_Schallsch...pdf“ mit Festsetzungen durch Planzeichen.



Mit Planzeichen festgesetzt wird eine **Zuordnung der Lärmpegelbereiche / Kennzeichnung der zu schützenden Fassadenseiten des betroffenen Gebäudes:**

- 2 / II (Bauriegel ① Nord OG 1-3, West OG 1+2),
 3 / III (Bauriegel ① Süd OG 2+3, West OG 3) und
 4 / IV (Bauriegel ① West OG 1-2).

Planzeichenerläuterung zu dem unmaßstäblichen Auszug aus Karte 8: im Anhang (Seite 19) der Schalltechnische Untersuchung GEO.VER.S.UM 2026²¹

²¹ **Schalltechnische Untersuchung** zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau einer Wohnanlage in Kleinraigerling“ als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 157 „Raigeringer Höhe Nord“ in der Stadt Amberg; Stand 18.02.2026 – GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler Cham / Tegernheim im Auftrag der AHS Projektbau GmbH Kümmersbruck.

Hinweise: Die Planungsflächen im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Verkehrslärm von der Staatsstraße 2399 ausgesetzt.

(1) Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.

(2) Im Baugenehmigungsverfahren kann auf Anforderung der Genehmigungsbehörde die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sein.

Begründung zu den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird Straßenverkehrslärm von der im Westen vorbeiführenden Staatsstraße 2399 und der im Osten befindlichen Kreisstraße AM 30 ausgesetzt sein. Die Lärmimmissionen werden im westlichen Geltungsbereich die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV übersteigen. Diese Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Grenzwerte können bauplanungsrechtlich abgewogen werden, da aktive Schallschutzmaßnahmen städtebaulich nicht möglich sind“ [siehe auch das Schallschutz-Gutachten im Anhang].

Um die Erfordernisse an gesunde Wohn- und Schlafverhältnisse durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, wurden Vorschläge zu Festsetzungen aus dem Gutachten übernommen. Das Maß des baulichen Schallschutzes ist direkt abhängig von Lage und Exposition der geplanten Gebäude und wurde im Gutachten auf der Grundlage der Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Untersuchung nach DIN 4109 i. V. m. VDI 2719 ermittelt.

Weitere Grundlagen des Gutachtens: Für das Gebäude ① wird in den Stockwerken EG bis OG 1 keine Wohnnutzung zugelassen; im 2. und 3. Obergeschoß ist Wohnnutzung zulässig.

Aus der schalltechnischen Untersuchung: „Aus den Untersuchungsergebnissen kann für das geplante Gebäude 1 an der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans hinsichtlich des Schallschutzes die Empfehlung abgeleitet werden, passive Schallschutzmaßnahmen an betroffenen Umfassungsbauteilen (Wand / Dach / Fenster) festzusetzen und im Bebauungsplan mit Planzeichen zu kennzeichnen“. Die betroffenen Fassaden von Bauriegel ① sind gekennzeichnet. **Um eine bezahlbare Nutzung in verdichteter Bauweise zu ermöglichen, müssen auch Schlaf- und Ruheräume an den betroffenen Fassaden angeordnet werden. Somit ist eine natürliche Be- und Entlüftung von Schlaf- und Ruheräumen ausschließlich zur lärmzugewandten Fassadenseite möglich, es werden lärmgedämmte Belüftungseinrichtungen entsprechend den Festsetzungen notwendig (im Regelfall SSK-Fenster mit integrierter Lüftungseinheit oder dezentrale Gebäudebelüftung).**

Der **Schutz der Nachbarschaft** vor einer wesentlichen Beeinträchtigung durch den anlagenbezogenen Verkehr aus dem Plangebiet wurde rechnerisch nachgewiesen. Zur Vermeidung von Lärmbeeinträchtigungen durch Wärmepumpen wurde die Empfehlung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu erforderlichen Abständen als Festsetzung aufgenommen. Somit können sicher die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der A Lärm eingehalten werden [siehe hierzu auch das Schallschutz-Gutachten im Anhang]. Die Festsetzung dient dem Schutz der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

8.16. Werbeanlagen

Festsetzung 1.16: Im Baugebiet 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. Wechsellichtbeleuchtung ist nicht zulässig. Werbebeleuchtung ist zwischen 22 Uhr und 6 Uhr nicht zulässig.

Begründung: (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 2 BayBO.) Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen der Sicherung des wohngeprägten Gebietscharakters sowie der Begrenzung optischer und licht-

technischer Beeinträchtigungen für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner. Durch die Beschränkung auf kleinteilige, zurückhaltend gestaltete Werbeanlagen am Ort der Leistung soll eine mit dem Allgemeinen Wohngebiet verträgliche Integration der gewerblichen Nutzungen gewährleistet werden.

Die Einschränkung von Wechsellichtanlagen und nächtlicher Beleuchtung dient darüber hinaus der Vermeidung störender Lichtimmissionen sowie dem Schutz des Ortsbildes in der sensiblen Hanglage.

8.17. Einfriedungen, Stützmauern

Festsetzungen 1.17:

Stützmauern ohne Außenwirkung (ohne größere Flächen, die zu benachbarten Grundstücken ausgerichtet sind) sind grundsätzlich zulässig. Auf Stützmauern sind zusätzlich Zäune oder Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.

Stützmauern mit Außenwirkung (mit zu benachbarten Grundstücken gewandeten größeren Flächen) sind – wenn diese technisch erforderlich sind – bis zu einer Höhe von 3 Metern zulässig (im unteren Bereich der Feuerwehruzufahrt, um die maximale Neigung der Feuerwehrflächen nicht zu überschreiten). Zum öffentlichen Straßenraum sind sonstige **Einfriedungen** mit einer maximalen Höhe von 1,30 m zulässig. Zu den sonstigen angrenzenden Grundstücken und zwischen den Grundstücken sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,00 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: (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 2 BayBO) Die Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern dienen der gestalterischen Einbindung der Bebauung in die topographisch bewegte Hanglage sowie der Vermeidung übermäßig prägender Geländesprünge und Einfassungen. Durch die Begrenzung der Höhen von Einfriedungen wird insbesondere entlang des öffentlichen Straßenraums ein offenes und gegliedertes Erscheinungsbild gesichert. Gegenüber angrenzenden Grundstücken werden höhere Einfriedungen zugelassen, um den Anforderungen an Privatheit und Nutzungsschutz Rechnung zu tragen. Die Zulässigkeit von Stützmauern berücksichtigt die topographischen Anforderungen des Plangebiets sowie die notwendige Ausbildung von Geländeversprüngen und Erschließungsflächen. Gleichzeitig werden durch Höhenbegrenzungen negative Auswirkungen auf Ortsbild und Nachbargrundstücke begrenzt. Die Festsetzungen zu Sockelhöhen und Bodenabständen von Einfriedungen dienen der Sicherstellung der Durchlässigkeit für Kleintiere und tragen damit den gründerischen und artenschutzfachlichen Zielsetzungen des Plangebiets Rechnung. Im unteren Bereich der Feuerwehruzufahrt ist eine bis 3 m hohe Stützmauer erforderlich, um die maximale Neigung der Feuerwehrflächen nicht zu überschreiten.

8.18. Oberflächenwasser, Versiegelung

Festsetzung 1.18: Als Drosselabfluss für den geplanten Stauraumkanal wird entsprechend den Vorgaben und Berechnungen nach DWA M 153 ein Wert von maximal 25 l/s festgesetzt.

Siehe auch die Hinweise 4 bis 6.

Begründung: Diese Festsetzungen dienen dem Schutz von Boden und Bodenfunktionen (BayBO ... Vorgaben der Naturschutzgesetze, des Wasserhaushaltsgesetzes Siehe auch die Forderungen und Hinweise in der Stellungnahme der Stadt Amberg – Amt 3.28 – Wasserwirtschaft und Gewässerschutz – vom 25.06.2021).

Grundsätzlich ist unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnahe zu versickern oder zu verwenden. Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse sowie der topographischen Situation (Hanglage) ist eine flächige Versickerung im Plangebiet jedoch nur eingeschränkt bzw. nicht in ausreichendem Umfang möglich. Da hier naturnahe Regenrückhalteteiche auf Grund der Hanglage und der städtebaulich gewünschten verdichteten Bauweise nicht möglich sind, wurde ein ausreichend dimensionierter **Stauraumkanal** geplant und die zulässige gedrosselte Einleitung in den Krumbach in einem Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis²² beantragt (23.04.2024, nach vorausgegangener Abstimmung mit den zuständigen Behörden). Mit Bescheid vom 29.07.2024 wurde eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG erteilt, die am 31.12.2044 endet²². Die Dachbegrünung trägt zur Verdunstung und Verringerung des Abflusses bei. Die Verwendung von Regenwasserzisternen für Brauchwasser und zur Gartenbewässerung ist zugelassen.

Zu der gewählten Lösung siehe auch die Erläuterungen oben bei 5.2.3 ab Seite 17. Der festgesetzte Drosselabfluss wurde aus dem Erläuterungsbericht²³ (S. 7 „Wasserrechtsverfahren“) entnommen. Zisternen zur Regenwassernutzung können bei Regenereignissen voll sein und fallen deshalb bei der Regenrückhaltung weg, die erforderliche Regenrückhaltung erfolgt regel- und normengerecht über den Stauraumkanal. Da hier keine wasserintensiven Eingrünungen geplant sind, sind Zisternen zur Regenwassernutzung hier nicht wirtschaftlich und auf Grund des Ressourcenbedarfs und des Aufwands bei der Herstellung und dem Einbau auch nicht umweltfreundlich. Für den Fall, dass sich hieran etwas ändert, sind Zisternen aber grundsätzlich zugelassen.

Hinweis²³: „Der Unterhalt der Kanalisation und der Bauwerke obliegt der AHS Projektbau GmbH. Der Absetzschacht und der Stauraumkanal sind Abwasseranlagen, deren Unterhaltung nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen hat. Der Betreiber hat durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die Funktionsfähigkeit zu jeder Zeit gewährleistet ist. Die Zu- und Abläufe sind optisch zu kontrollieren. Die Drosseleinrichtung ist regelmäßig durch einfache Sichtprüfung auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und bei Bedarf von Sand, Schlamm und Laub zu reinigen. Die Tauchwände sind nach ihrer Funktionstüchtigkeit zu überprüfen und evtl. anfallende Leichtflüssigkeiten abzusaugen und fachgerecht zu entsorgen. Anfallende Schlämme und Sedimente im Absetzschacht und im Stauraumkanal sind gemäß den gesetzlichen Vorschriften zu entsorgen. Sonderkontrollen sind z. B. nach Starkregenereignissen oder Frostperioden durchzuführen.“²³

8.19. Festsetzung der Höhenlage

Die Festsetzung der Höhenlage von baulichen Anlagen ist bei „8.5 Maß der baulichen Nutzung“ bei „Höhe von baulichen Anlagen und Bezugspunkt“ ab Seite 29 erfolgt. Siehe auch die Begründung dort.

8.19.1. Gestaltung des Geländes

Festsetzung 1.19.1: Landschaftsrelief: Aufgrund des steilen Hangs sind große Eingriffe nicht zu vermeiden. **Aufschüttungen, Terrassierungen oder Abgrabungen** sind zulässig, wenn diese sich in das natürliche Gelände einfügen. An den Grenzen zu den angrenzenden Flurstücken außerhalb des Geltungsbereichs ist das natürliche Gelände einzuhalten. Die entstehenden **Böschungen** sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen (Zulässigkeit von Stützmauern: siehe Festsetzung

²² Stadt Amberg – Amt für Ordnung und Umwelt Z.: 3.2-U Gr – Bescheid: Widerrufliche, beschränkte Erlaubnis nach Art. 15 BayWG „für die Einleitung von gesammelten Niederschlagswasser ... in den Krumbach ...“.

²³ Auszug aus dem „Erläuterungsbericht zum Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis vom 23. April 2024“ RENNER + HARTMANN CONSULT GmbH im Auftrag der AHS Projektbau GmbH Kümmerbruck (kurz: Wasserrechtsverfahren).

1.15). Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

Begründung: Die Festsetzungen zur Geländegestaltung dienen der landschaftsverträglichen Einbindung der Bebauung in die bestehende Hanglage sowie der Vermeidung übermäßiger Geländeänderungen. Aufgrund der topographischen Verhältnisse sind Geländeanpassungen, Terrassierungen und Stützkonstruktionen zur Umsetzung der geplanten Bebauung erforderlich. Durch die Begrenzung auf ein dem natürlichen Gelände angepasstes Maß sowie die Begrünung entstehender Böschungen sollen negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden. Die Vorgabe zur Einhaltung des natürlichen Geländes an den Grundstücksgrenzen dient insbesondere der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke. Die Festsetzungen zur Ableitung von Oberflächenwasser dienen der geordneten Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie dem Schutz angrenzender Grundstücke vor wild abfließendem Wasser. Die Vorgaben von Gesetzen wie den WHG sind zu beachten.

8.20. Leitungstrassen: Schutzzonen, Pflanzabstände

Planzeichen und Festsetzung 1.20: Mit Planzeichen nachrichtlich übernommen wurde die **Lage der Ferngasleitung** (nachrichtlich übernommen) mit **Schutzbereich**.

Festsetzungen im Schutzbereich: Es ist ein 10 m-Schutzstreifen von baulichen Anlagen freizuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens sind alle Maßnahmen (Bau- und Pflanzvorhaben) mit dem Leitungsträger abzustimmen. Die Bemessung des Schutzstreifens richtet sich nach der tatsächlichen Lage der Leitung, nicht nach dem Planzeichen.

Bei Baumpflanzungen sowie der Pflanzung von tiefwurzelnden Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen und Kanälen einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen auf Kosten des Verursachers in Abstimmung mit den Leitungsträgern durchzuführen. Auf das DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ wird verwiesen.

Hinweis: Siehe auch bei „8.23.1. Festsetzungen zum Baugruben- und Kanaltrassen-Mindestabstand zu Gehölzen“.

Hinweis: Nicht nur bei der Bepflanzung entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind die gesetzlichen Abstandsregelungen einzuhalten.

8.21. Grünordnung und Artenschutz – Begründung

Festsetzungen ab 1.21:

Anmerkung: Im Planteil „Grünordnungsplan mit Freiflächengestaltungsplan“ werden behandelt die Festsetzungen zum Artenschutz, zum Erhalt von wertvollen Bäumen und Gehölzbeständen, zu Pflanzgebieten, zu Grünflächen, zu Spielflächen, zu Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, zur Fassaden- und Dachbegrünung, zur Vermeidung von Versiegelung, zur Verwendung standortgerechter und klimaangepasster Gehölze, zur Eingrünung und zur Durchgrünung. Festsetzungen zum **Schutz des Landschaftsbildes** sind teilweise schon oben bei „8.1.“ bis „8.19“ behandelt. Zur Wahl der anzupflanzenden Pflanzenarten siehe unten die Ausführungen bei „8.25.4 Artenschutzmaßnahmen und ökologische Baubegleitung“.

8.22. Grünflächen, begrünte Freiflächen

Mit Planzeichen werden im Grünordnungsplan mit Freiflächengestaltungsplan festgesetzt:

Planzeichen 1.22:**Private Grünflächen** (mit nicht versiegelten Wegen)**Freiflächen** (mit nicht versiegelten Wegen):

Zur Begrünung dieser Flächen siehe die textlichen Festsetzungen bei „1.19.2 Eingrünung ...“

Begründung: Öffentliche Grünflächen werden im Geltungsbereich nicht festgesetzt. Mit Planzeichen werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB **private Grünflächen und Freiflächen** festgesetzt. Näheres zur Gestaltung wird bei den textlichen Festsetzungen festgesetzt („1.19.1 Pflanzgebot ...“ und den folgenden Festsetzungen) und bei den Pflanzenlisten zum Grünordnungsplan mit Freiflächengestaltungsplan festgelegt.

Über die festgesetzten Grünflächen hinaus, sind nicht bebaute oder nicht für Zufahrten und Rettungswege usw. erforderliche Flächen zu begrünen (Pflanzgebote). Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein öffentlicher Spielplatz (öffentliche Grünfläche mit der Zweckstimmung Spielplatz auf Flurnummer 3052/1).

8.23. Schutzzonen, Pflanzabstände, Erhalt und Schutz von Gehölzen**Planzeichen 1.23:****Begründung** (Siehe auch die Erläuterungen und Abbildungen bei 5.2.3 ab Seite 17):

Mit Planzeichen wurde im Grünordnungsplan mit Freiflächengestaltungsplan eine Schutzzone festgesetzt („Baugrubenabstand“):

Die Festsetzung von Schutzzonen / Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen soll u. A. dafür Sorge tragen, dass Gehölzpflanzungen nicht technische Einrichtungen beeinträchtigen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen. Neben der Schutzzone entlang der Gasleitung sind zudem zum Beispiel auch im Bereich von Feuerwehruzufahrten keine Pflanzungen möglich, um deren Funktion zu erhalten, beziehungsweise um den Ansprüchen der Pflanzen zu genügen.

Hinweis: Nicht nur bei der Bepflanzung entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind die gesetzlichen Abstandsregelungen einzuhalten.

8.23.1. Festsetzungen zum Baugruben- und Kanaltrassen-Mindestabstand zu Gehölzen:

Festsetzung 1.23.1: Der **Wurzelbereich** von zu erhaltenden Bäumen und Gehölzen darf grundsätzlich nicht abgegraben werden. Bei sämtlichen Arbeiten sind zu erhaltende Bäume und Gehölze nach den Regeln der Technik zu schützen und zu sichern. Die einschlägigen Richtlinien müssen auf der Baustelle umgesetzt werden. Der Wurzelbereich zu erhaltender Gehölze ist abzufrieden und freizuhalten (auch von Geräten und Ablagerungen). Freiliegende Wurzeln sind ohne Zeitverlust fachgerecht nachzuschneiden und täglich mit ausreichenden Mengen zu wässern, ein Wurzelvorhang ist auszubilden. Zum **Gehölz / zur Baumhecke an der östlichen Grundstücksgrenze** ist – dort wo einzelne Gehölze als „zu erhalten“ gekennzeichnet sind – der festgesetzte Mindestabstand einzuhalten. Dieses Gehölz muss langfristig und dauerhaft erhalten werden, ist nach DIN 18920 zu schützen und darf nicht beschädigt werden.

Werden bei Eingriffen dennoch Wurzeln gefunden, bzw. sind Eingriffe in durchwurzelte Bereiche erforderlich, so sind in Abstimmung mit der ökologischen Bauleitung Maßnahmen zu ergreifen. Möglicherweise beeinträchtigter Wurzelraum ist durch fachlich geeignete Maßnahmen gegen Verdichtung und weitere Beeinträchtigungen zu schützen.

Begründung zu Festsetzung 1.23.1: Diese Festsetzung dient dem Erhalt von Lebensräumen, dem Artenschutz (Erhalt der Biotopvernetzung), bzw. dem Schutz von Naturhaushalt, Orts- und Landschaftsbild, und soll sichern, dass der Erhalt und Schutz von Bestandsgehölzen auch umgesetzt wird.

Die Baumhecke im Osten des Plangebietes (auch außerhalb des Geltungsbereiches) soll langfristig und dauerhaft gesichert und erhalten werden, sie darf nicht im Zuge von Baumaßnahmen (durch Wurzelschäden oder Ähnliches) beschädigt werden und ist nach DIN 18920 zu schützen. Diese Baumhecke ist deshalb mit Planzeichen als „Gehölzbestand, zu erhalten, wenn erforderlich Nachpflanzungen“ festgesetzt. Im Zuge der Bautätigkeit oder der späteren Unterhaltung notwendige Entnahme kurzlebiger (Baum-) Arten (Pappeln ...) mit Nachpflanzung geeigneter Bäume widerspricht nicht der Erhaltung des Gehölzes. Langlebige, langsam wachsende Bäume (Eichen ...) dürfen nicht entnommen werden. Aus Abbildung 13 bzw. aus Plan VE02 der Vorhaben- und Erschließungsplanung wird ersichtlich, dass im Bereich der Baumhecke keine tiefe Baugrube erforderlich ist (die blaue Linie zeigt das Geländeprofil im Norden des Grundstücks). In einem Meter Abstand zum Gebäude verläuft der neue Abwasserkanal, an der Süd-Ost-Ecke des Gebäudeblocks ⑤ hat die Baumhecke zu Beginn der Planung an der engsten Stelle einen Abstand vom Kronenbereich zum geplanten Gebäude von mindestens 2 Metern.



Lage des Schnitts und Legende zu Abbildung 13.

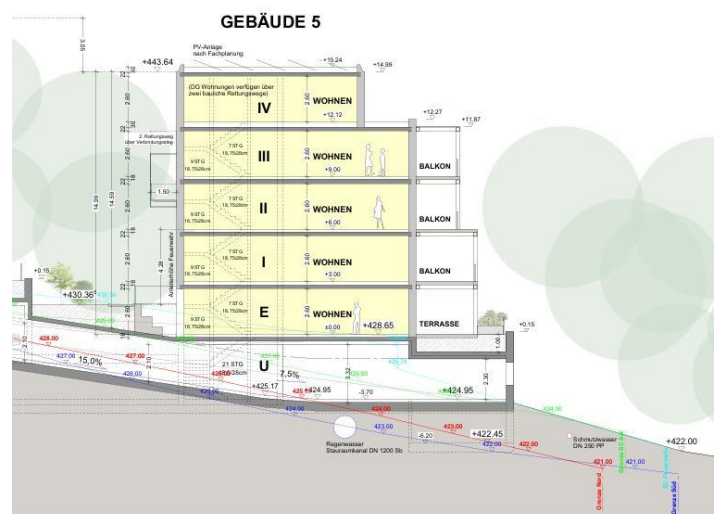


Abbildung 13: Ausschnitt aus dem VEP – siehe Plan VE02 Längsschnitt 1-1 (Büro ZUNNER 03.06.2026).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Baugruben, Leitungsverlegungen und Baustellen-einrichtungen werden Mindestabstände sowie Schutzmaßnahmen für Wurzel- und Kronenbereiche fest-gesetzt. Hierdurch soll der dauerhafte Erhalt der festgesetzten Gehölzbestände sichergestellt werden. Aus Artenschutzgründen und um den Bestand der Baumhecke zu sichern, ist bei Eingriffen das Hinzuziehen einer Artenschutz-Fachkraft geboten (Verbotstatbestände ...). Zur ökologischen Bau-begleitung siehe auch die Festsetzungen bei 1.21, bei 1.19.1, bzw. die Begründung bei 8.25.4.

8.24. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot), sowie Bindungen für den Erhalt

8.24.1. Pflanzgebot (Bindungen für die Anpflanzung)

Festsetzung 1.24.1: Im Geltungsbereich sind zu pflanzen*: **Baum** I., II. oder III. Wuchsordnung Arten der Pflanzenliste oder alte, regionaltypische Obstbaum-Sorte mit einer **Mindest-Gesamtanzahl von 60 Stück** Bäume oder Solitäre.

Anzupflanzende Bäume und Solitäre werden im GOP / Freiflächengestaltungsplan mit Planzeichen festgesetzt / festgelegt*.

*: Arten und Sorten: Festsetzung mit Planzeichen, es sind die Arten und Sorten der Pflanzliste (Grünordnungsplan mit Freiflächengestaltungsplan) in der angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen.

Pflanzqualität sonstige Pflanzungen: siehe auch Punkt 1.24.2.4. Die zu pflanzenden Arten der Pflanzliste wurden nach Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde und in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung und mit dem Stadtplanungsamt (Grünplanung ...) festgelegt.

Begründung: Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, sowie dem Artenschutz. Rechtliche Grundlage ist unter anderem § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

Die festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen tragen zugleich zur gestalterischen Gliederung der Freiflächen und zur Qualität des Wohnumfeldes bei. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung der Wohnbebauung sowie aufgrund technischer und funktionaler Anforderungen (insbesondere Feuerwehruzufahrten, Aufstellflächen und Schutzstreifen bestehender Leitungstrassen) werden einzelne Bereiche von Gehölzpflanzungen freigehalten. Auch im (Schutz-) Bereich der Gasleitung und der Feuerwehruzufahrt und Aufstellflächen sind Einschränkungen der Bepflanzung erforderlich. Zu Zufahrten und Feuerwehrflächen siehe die Freiflächengestaltungsplanung im Zuge der Vorhabenplanung und den Durchführungsvertrag. Die grünordnerisch bedeutsamen Angaben (Baumpflanzungen usw.) der Freiflächengestaltungsplanung wurden im „Grünordnungsplan mit Freiflächengestaltungsplan“ übernommen (Anlage 5).

8.24.2. Eingrünung, Pflanzenarten, Pflanzung, Pflanzqualität, Pflege

Festsetzung 1.24.2:

1.24.2.1 Die **nicht überbaubare Grundstücksfläche**, mit Ausnahme der zu befestigten Flächen für Zufahrt, Zugänge und Stellplätze sind mit Pflanzen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Schottergärten sind nicht zulässig (Definition: mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in der Regel mit einzelnen Pflanzen und / oder Felsen). Zulässig sind Bekiesungen im Bereich der Tiefgaragenzufahrten, dort wo eine für eine Bepflanzung ausreichend hohe Überdeckung mit Substrat nicht möglich ist.

1.24.2.2 Durch **Begrünungsmaßnahmen** im Baugebiet müssen **insektenfreundliche Strukturen** geschaffen werden, um das Jagdgebiet der Fledermäuse und Vögel zu erhalten und möglichst eine attraktive Durchflugsroute zu gewährleisten.

1.24.2.3 Bei Pflanzmaßnahmen auf Ausgleichsflächen, auf Flächen zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen und bei Pflanzmaßnahmen für die Ortsrandeingrünung... (z. B. Streuobstwiesen am Mariahilfberg, Nachpflanzung bei der Hecke im Osten) dürfen ausschließlich **standortgerechte, heimische Arten und alte Obstbaum-Sorten** verwendet werden. Auf diesen Flächen dürfen andere (nicht heimische oder standortfremde) Arten nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde verwendet werden. Beispiel für eine solche mögliche Ausnahme: In Folge des Klimawandels erforderliche Verwendung stadtklimatauglicher, nicht heimischer Arten als Straßenbäume.

1.24.2.4 Für die privaten Grün- und Freiflächen gilt:

Bäume und andere Gehölze sind mindestens in der **Pflanzqualität** zu pflanzen, wie in der „Pflanzliste“ zum Grünordnungsplan mit Freiflächengestaltungsplan „Raigeringer Höhe Nord“ vorgegeben (Freiflächengestaltungsplanung durch LA Trepesch 18.05.2026; diese Liste ist in Hinsicht auf Artenschutz und den Schutz der Anwohner auch mit der uNB abgestimmt).

Im Bereich der **Feuerwehruzufahrten** sind alle Bäume als Hochstamm mit einer dauerhaften (ab Neupflanzung) Stammhöhe von mindestens 4,50 m so zu pflanzen und zu pflegen, dass diese die Funktion der Rettungsflächen nicht beeinträchtigen.

Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen. Der Anteil der Pflanzen einer Art darf zwanzig von Hundert (20 %) nicht übersteigen.

1.24.2.5 Das Substrat auf der **Tiefgarage** muss eine Mindeststärke von mindestens 60 cm über der Tiefgaragendecke (gemessen wird über der Wurzelschutzfolie und weiteren Bauteilen) haben, davon

mindestens 40 cm durchwurzelbares Substrat. Abweichungen sind nur über den Tiefgaragenzufahrten zulässig, da die Rampen unterschiedliche Höhenniveaus verbinden und eine ausreichende Höhe der Durchfahrten erforderlich ist.

1.24.2.6 Die **Anlagen** der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht nach den Regeln der Technik zu erfolgen und sind spätestens in der zweiten nach Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen.

1.24.2.7 Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte **Pflege** nach den Regeln der Technik dauerhaft sicher zu stellen. Im gesamten Geltungsbereich ist die Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig.

1.24.2.8 **Nachpflanzung** zu erhaltender Gehölzbestände, sowie von zu pflanzenden Gehölzen:

Für zu erhaltende Gehölze / Gehölzbestände, sowie bei zu pflanzenden Gehölzen hat bei Schädigung / Verlust (zum Beispiel Sturmschaden) an gleicher Stelle ein gleichwertiger Ersatz zu erfolgen.

1.24.2.9 Für den Schutz der Anwohner gegen Beeinträchtigungen durch den **Eichenprozessions-spinner** sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Stadtplanungsamt die erforderlichen Maßnahmen zulässig, diese sind - sofern notwendig - zwingend durchzuführen. Die Kostenübernahme ist vertraglich zwischen Vorhabenträger und Stadt Amberg zu regeln.

1.24.2.10 **Fassadenbegrünung:** Im Baugebiet sind alle nordseitigen Außenwände zu begrünen. Je angefangenem Meter Wandlänge ist mindestens eine rankende Pflanze zu pflanzen, mit Arten der Pflanzliste bei Festsetzung 1.25.6.

Begründung: Eingrünungs- und Begrünungsmaßnahmen sind für das Orts- und Landschaftsbild notwendig und erfüllen ökologische Funktionen. Neben gestalterischen Gesichtspunkten dient die Anpflanzung von Bäumen als ökologische Maßnahme dem Kleinklima, da Bäume temperaturregulierend und CO₂-bindend wirken sowie Staub und Kleinstpartikel aus der Luft filtern können. Pflanzgebote auch auf Privatflächen dienen diesem Zweck. Die Festsetzungen dienen somit dem Natur- und Artenschutz, sowie dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, und sollen sicherstellen, dass die gewünschte Durchgrünung des Baugebietes dauerhaft gesichert ist, und den Zielen des Artenschutzes dient. Es werden zu pflanzende Bäume festgesetzt bei freier Standortwahl. An den im Planteil dargestellten Baumstandorten kann es aufgrund von Grundstückszufahrten oder aus anderen Gründen (unterirdische Leitungen, Tiefgarage, ...) erforderlich werden, von den Standorten in der Planzeichnung abzuweichen. Um eine ausreichende Flexibilität zu ermöglichen, ist daher das Abweichen zulässig. Die Pflanzenauswahl für den Freiflächengestaltungsplan wurde abgestimmt auf Grundlage der Liste „Bäume und Sträucher für Freiflächen in der Stadt Amberg ... **im Siedlungsbereich**“ der Stadt, inkl. Klimaresiliente Bäume. Hierbei sind auch Sorten und Ziergehölze enthalten, die in der Liste aber empfohlen wurden. Neben dem Ziel einer dem Artenschutz dienlichen Pflanzenauswahl, ist auch der Schutz der Anwohner zu beachten. Wenn matschiges Obst auf den Wegen liegt und überall Wespen fliegen, ist dies gerade für Allergiker ein Problem. Aus der Abwägung dieser Belange ergibt sich, wo fruchtende Bäume gepflanzt werden können und wo nicht.

Um eine ausreichende Eingrünung zu sichern, sind eine **Mindest-Anzahl und Pflanzqualitäten** festgesetzt (in der zugehörigen Liste zum FFP angegeben).

Siehe auch die Hinweise zum Thema „Herstellung von nachhaltigen und pflanzengerechten Baumstandorten“, sowie die anderen Informationen (u. A. zur Bepflanzung den Freiflächengestaltungsplan, sowie die Vorhabenplanung zur Substratdicke der Tiefgaragen).

In der freien Natur und bei den Ökokontoflächen und weiteren externen Maßnahmen (Kanaltrasse, CEF-Maßnahmen, ...), sowie beim Erhalt und Ergänzung des Gehölzbestandes im Osten des Geltungsbereichs sind zwingend autochthone Pflanzenarten zu verwenden. Darüber hinaus ist dies unter Umständen nicht dem Ziel eine gute Durchgrünung zu erreichen zuträglich, oder steht dem Schutz der Anwohner entgegen. Zur Wahl der anzupflanzenden Pflanzenarten siehe auch unten die Ausführungen bei

„8.25.4 Artenschutzmaßnahmen und ökologische Baubegleitung“.

Ein Bestandteil des Vorhabenplans ist die **Freiflächengestaltungsplanung**, deren grünordnerisch bedeutsame Angaben (Baumpflanzungen usw.) im „Grünordnungsplan mit Freiflächengestaltungsplan“ übernommen wurden (Anlage 5). Im Bereich der Terrassen / Balkone ist eine Überdeckung von min. 1,00 m geplant. Im Bereich der Tiefgaragenrampe zwischen den Gebäuderiegeln ist eine Überdeckung von min. 40 cm geplant, hier ist jedoch eine Bekiesung mit Tiefgaragenentlüftung vorgesehen. Bei den Nebenräumen der Tiefgarage ergibt sich eine Mindestüberdeckung von ca. 1,75 m.

Die auf die (CEF-, ...) Maßnahmen folgende Pflege der Streuobstbestände auf städtischen Flächen bleibt weiter in der Zuständigkeit der Stadt Amberg, auch um Konflikte mit der Mahd durch Pächter zu vermeiden (die Übernahme der anfallenden Kosten durch den Vorhabenträger ist mit städtebaulichen Vertrag zu sichern).

8.25. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.25.1. Eingriffs-Ausgleichsregelung

Festsetzung 1.25.1: Mit Planzeichen* und textlich werden im Plan Grünordnungsplan mit Freiflächengestaltung festgesetzt (*: Für die Ökokontoflächen liegen die Pläne des anerkannten Ökokontos vor. Hier war eine Abgrenzung mit diesem Planzeichen nicht möglich.):

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (= unter anderem Ausgleichsflächen: siehe die Pläne „Grünordnungsplan mit Freiflächengestaltung“, externen Ausgleichsflächen und Maßnahmen zur Eingriffs-Minimierung ...)

Die **Eingriffs-Ausgleichsregelung** ist umzusetzen wie im Umweltbericht beschrieben und im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan mit Freiflächengestaltungsplan (Planteil, einschließlich Maßnahmenpläne) festgesetzt.

Die Maßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger umzusetzen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen / Maßnahmenflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, Referat 53, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof / Saale zu melden, soweit diese im Rahmen eines Ökokontos bereits gemeldet wurden, ist die Abbuchung aus dem Ökokonto zu melden.

Soweit externe Ausgleichsmaßnahmen nicht auf Flächen der Stadt Amberg umgesetzt werden, erfolgt die dauerhafte Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen, der Flächen zur Umsetzung von CEF-Maßnahmen sowie weiterer naturschutzfachlicher Maßnahmen durch städtebauliche Verträge und erforderlichenfalls durch dingliche Sicherungen (insbesondere beschränkte persönliche Dienstbarkeiten) zugunsten der Stadt Amberg. Die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger auf dessen Kosten nachzuweisen und vor Satzungsbeschluss rechtlich zu sichern.

Die Stadt Amberg stellt im Rahmen ihrer Überwachungs- und Sicherungspflichten nach § 4c BauGB sicher, dass die erforderlichen rechtlichen Sicherungen vorliegen. Die Herstellung der Sicherungen erfolgt durch den Vorhabenträger. Die Einzelheiten der Umsetzung und Kostentragung werden durch die hierzu geschlossenen vertraglichen Vereinbarungen geregelt.

Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich um ein anerkanntes privates Ökokonto. Die Abbuchung aus dem Ökokonto ist der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Begründung der Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text: Die Eingriffs-Ausgleichsregelung ist umzusetzen wie im Umweltbericht beschrieben und im Bebauungsplan (Planteil Grünordnungsplan mit Freiflächengestaltungsplan, einschließlich Maßnahmenpläne und textlicher Festsetzungen) festgesetzt.

Die Festsetzungen bei 8.24 bis 8.25.3 dienen dem Natur- und Artenschutz, sowie teilweise dem Schutz des (Orts- und) Landschaftsbildes. Nicht alle Hochstammbaumarten sind im Geltungsbereich überlebensfähig, bzw. auch in den Wachstumsphasen widerstandsfähig genug. Sie müssen den Rückschnitten der Äste und einem möglichen Abfahren der Wurzeln trotzen können. Auf Grundlage der Festsetzungen müssen die Auswahl der Bäume, sowie die Pflichten des Hausmeisterdienstes im Durchführungsvertrag geregelt werden.

8.25.2. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB

Festsetzung 1.25.2:

Zuordnungsfestsetzung: Den Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs werden die im Folgenden festgesetzten Kompensationsmaßnahmen auf den folgenden externen Flächen im Naturraum „D62“ oder „D61“ (mit Angabe der Gemarkung und Gemeinde) zugeordnet:

A) Für das Entfernen der „Artenreichen Mähwiese“ (GU651E) auf einer Fläche von ca. 4.250 m²:

Teilfl. Fl.Nr. 943, Gemarkung Winkl, Gemeindegebiet Markt Kastl (anerkanntes privates Ökokonto), im Naturraum D61, Landkreis Amberg-Weizbach; Lage: ca. 3,8 km Luftlinie östlich des Kastler Rathauses, 600 m südlich des Ortsteils Richt; ca. 14 km Entfernung (Luftlinie) zur Eingriffsfläche.

Teilfläche 1	Teilfläche 2
Ausgangszustand: BNT A11 Acker (2 WP)	Ausgangszustand: BNT A11 Acker (2 WP)
Zielzustand: BNT G214	Zielzustand: BNT G212-LR6510 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (9 WP)
Artenreiches Extensivgrünland (12 WP)	
Zugeordnete Fläche: 2.579 m²	Zugeordnete Fläche: 1.671 m²
Aufwertung: 25.790 Wertpunkte	Aufwertung: 11.697 Wertpunkte

Aufwertung - Summe der Wertpunkte beider Teilflächen: 37.487 WP

Summe der zugeordneten Teilflächen: 4.250 m²

Lage: siehe Plan „Anlage_5a_Ausgl_ext...“

B) Für den naturschutzrechtlichen Eingriff auf den sonstigen Eingriffsflächen:

Teilfl. Fl.Nrn. 943, 944 und 520, Gemarkung Winkl, Gemeindegebiet Markt Kastl (anerkanntes Ökokonto), im Naturraum D61, Landkreis Amberg-Weizbach; Lage: ca. 3,8 km Luftlinie östlich des Kastler Rathauses, 600 m südlich des Ortsteils Richt; ca. 14 km Entfernung (Luftlinie) zur Eingriffsfläche.

Teilfläche Fl.Nr. 943	Teilfläche Fl.Nr. 944	Teilfläche Fl.Nr. 520
Ausgangszustand: BNT A11 Acker (2 WP)	Ausgangszustand: BNT N712 Nadelwald (4 WP)	Ausgangszustand: BNT N712 Nadelwald (4 WP)
Zielzustand: BNT G212-LR6510 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (9 WP)	Zielzustand: BNT L243-9130 Buchenwälder basenreicher Standorte, alte Ausprägung (14(-3) WP)	Zielzustand: BNT L243-9130 Buchenwälder basenreicher Standorte, alte Ausprägung 14(-3) WP)

Zugeordnete Fläche: 216 m ²	Zugeordnete Fläche: 289,6 m ²	Zugeordnete Fläche: 1.789,4 m ²
Aufwertung: 1.512 Wertpunkte	Aufwertung: 2.027 Wertpunkte	Aufwertung: 12.526 Wertpunkte

Aufwertung - Summe der Wertpunkte beider Teilflächen: 16.065 WP

Summe der zugeordneten Teilflächen: 2.295 m²

Lage: siehe Plan „Anlage_5a_Ausgl_ext...“

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich sind auf den genannten Ausgleichsflächen die mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Amberg-Weizsach festgelegten landschaftspflegerischen Maßnahmen – in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde – durchzuführen, beziehungsweise wurden schon durchgeführt.

Die Maßnahmen sind dem Maßnahmenkonzept des anerkannten privaten Ökokontos zu entnehmen: „Privates Ökokonto (...) Maßnahmenkonzept für die ökologische Aufwertung von intensiv genutztem Ackerland, einem artenarmen Krautsaum und strukturarmen Altersklassen-Nadelholzforsten, mittlerer Ausprägung“ (Datum: 18.08.2021, Bearbeitung: BBV Landsiedlung GmbH - Fachbereich Agrar- und Umweltplanung, München; Fachplaner: ÖkoPlanung Birke, Geretsried).

Begründung: Der Eingriff erfolgt im Bereich zweier aneinandergrenzender Naturräume, ein Ausgleich in beiden Naturräumen ist deshalb nach Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Amberg zulässig. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Lage der Ausgleichsflächen in relativer räumlicher Nähe zum Eingriff hier höher zu gewichtigen als eine Lage zwar in der genau gleichen naturräumlichen Einheit, aber irgendwo weit weg in Oberfranken.

8.25.3. Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs auf der Kanaltrasse

Festsetzung 1.25.3: Zudem sind **Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs auf Fl.Nr. 3051/3** der Gemarkung Amberg im Bereich der geplanten Kanaltrassen (SW und RW) durchzuführen (Lage der Fläche: siehe Plan „5a Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs auf Teilfl. Fl.Nr. 3051/3“):

Entwicklungsziel:	Artenreiches Extensivgrünland mit Übergängen zu extensiven Hochstaudenfluren.
Maßnahmen:	- Mähgutübertragung oder Ansaat von autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet gebietseigenes Saatgut: „19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald“); falls kein geeignetes Saatgut erhältlich ist und eine Mähgutübertragung nicht möglich ist (keine geeignete Spenderfläche, Witterung etc.) ist eine Spontanvegetation anzustreben, die Ansaat von nicht autochthonem Saatgut ist unzulässig. - Biotopanreicherung durch Totholz und Lesesteinhaufen. Die kombinierten Habitat-Elemente bestehend aus: Steinhaufen (Granitsteine, Körnung 80 % 200 bis 400 mm, 20 % kleiner oder größer) ca. 4 m³, Sandhaufen ca. 4 m³, Holzstapel ca. 1,5 m³; die drei Komponenten werden so angeordnet, dass sie jeweils ineinander übergehen.
Pflege:	- Düngung ist unzulässig. - insektenfreundliche Mahd (z. B. mit Balkenmäher). - anfangs 1- bis 2-malige Mahd pro Jahr, nicht vor Juli (Sommermahd); später evtl. eine Mahd pro Jahr möglich (Abstimmung mit uNB). - Abtransport des Mahdguts (Ausmagerung).

- Aussparung von wechselnden Teilflächen bei der Mahd (Belassen von mind. 10 % des Bewuchses).
- Sicherstellen der Pflege für 25 Jahre (dingliche Sicherung).

siehe Plan „Anlage_5b_Maßnahmen_Kanaltrasse...“

Begründung: Der Eingriff und verpflichtende Minderungsmaßnahmen auf Fl.Nr. 3051/3 Gemarkung Amberg im Bereich der geplanten Kanaltrasse waren nach Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Amberg verpflichtend zu ermitteln (in Biotopwertpunkten, siehe hierzu den Umweltbericht). Zur Minimierung des Eingriffs sind landschaftspflegerische Maßnahmen und Artenschutzmaßnahmen im Bereich der Kanaltrasse festgesetzt.

8.25.4. Artenschutzmaßnahmen und ökologische Baubegleitung

Festsetzung 1.25.4.1 und 1.25.4.2:

Eine Umweltbaubegleitung (ökologische Baubegleitung und Bauüberwachung) durch eine Fachkraft (etwa Landschaftsarchitektin mit Artenschutz-Kenntnissen) ist zwingend erforderlich und durch den Vorhabenträger zu beauftragen.

Weitere Artenschutzmaßnahmen (Konfliktvermeidende Maßnahmen, CEF-Maßnahmen, Gestaltungsmaßnahmen – siehe unten) sind durchzuführen, um zum Beispiel Verbotstatbestände zu verhindern. Zu den Punkten Insektenfreundliche Durchgrünung und insektenfreundliche Beleuchtung siehe auch die Festsetzungen bei „Beleuchtung ...“ sowie unter „Eingrünung, Pflanzenarten, Pflanzung, ...“.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen), sowie Vermeidungsmaßnahmen und Gestaltungsmaßnahmen

Der Übersichtslageplan zu den (CEF-) Maßnahmen ist Plan „Anlage_9a_TLA_Übersichtsplan...pdf“.

1V • Abräumen des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (Entfernen der Gehölze) - Vermeidungsmaßnahme 1V: Gehölzentfernungen und -rückschnitte bzw. der Abbruch der alten Gebäude erfolgen zum Schutz der hier wohnende Tierarten nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September eines Jahres), also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar.

Ist der Abbruch der Gebäude nicht in der brutfreien Zeit möglich, ist ein Absuchen des Gebäudes auf Brutstätten durch eine Umweltbaubegleitung erforderlich.

2V • Festlegen der Kanaltrasse nach Ortseinsicht im Winterhalbjahr - Vermeidungsmaßnahme 2V: Für die geplanten Kanaltrasse wird eine schmale Schneise freigeschnitten, die im Winterhalbjahr ohne Belaubung erfolgt um Baumhöhlen aufzuspüren. Bäume mit Höhlungen werden dabei verschont. Dickere Bäume am Rand der Trasse werden auf ca. 5 m Höhe gekappt um als stehendes Totholz zusätzliche Höhlungen entstehen zu lassen und um damit die Strukturvielfalt zu erhöhen.

3V • Angepasstes Entfernen der Vegetation - Vermeidungsmaßnahme 3V: Idealerweise beginnt die Baufeldfreimachung (Abziehen des Oberbodens) im Frühjahr, vor der Aktivitätszeit der Reptilien. Ansonsten muss vor Baubeginn eine regelmäßige Mahd der Grünlandflächen bzw. der Randstreifen zwischen Gehölz und Grünland erfolgen, um Zauneidechsen zu vergrämen. Das Mähgut ist ab zu transportieren und darf nicht in Haufen auf dem Baufeld hinterlassen werden, um den Tieren keine neuen Versteckmöglichkeiten zu belassen. Um Verletzung und Tötung der Tiere durch die Mäharbeiten auszuschließen, muss die Mahd zu Zeiten durchgeführt werden, in denen die Tiere inaktiv sind und sich in ihren Verstecken aufhalten (z.B. die Abend- oder frühen Morgenstunden, kalte Tage, während oder unmittelbar nach Niederschlägen solange die Flächen nass sind).

4E_CEF • Anbringen von insgesamt 40 Fledermauskästen in angrenzenden Gehölzen und an den Gebäuden - CEF-Maßnahme 4 E_{CEF}: Innerhalb des bleibenden Gehölzbestands östlich und südlich der

Fläche (Flurnummern 3051 und 3051/3, Gemarkung Amberg) werden an verschiedenen Stellen insgesamt 20 handelsüblichen Fledermauskästen unterschiedlicher Typen aus Holz-beton angebracht. Die Kästen werden durch eine Fachkraft angebracht. Nach Fertigstellung der Gebäude werden auf Flurnummer 3051 und 3051/2 (Gemarkung Amberg) weitere 20 Kästen aufgehängt (inkl. Flachkästen, auch gebäudeintegrierte Kästen sind zulässig) – je vier Kästen je Gebäude.

5E_CEF • Anbringen von insgesamt 20 Vogelnistkästen in angrenzenden Gehölzen, bzw. an den Gebäuden (Gebäudebrüter) - 5 E_{CEF}: Innerhalb des bleibenden Gehölzbestands östlich und südlich der Fläche (Fl.Nrn. 3051 und 3051/3, Gemarkung Amberg) werden an verschiedenen Stellen insgesamt 10 handelsüblichen Vogelnistkästen unterschiedlicher Typen aus Holzbeton angebracht. Die Kästen werden durch eine Fachkraft angebracht. Nach Fertigstellung der Gebäude werden auf Flurnummer 3051 und 3051/2 (Gemarkung Amberg) weitere 10 Kästen aufgehängt (2 je Gebäuderiegel, für verschiedene Gebäudebrüter-Typen wie Hausrotschwanz, Star, Mauersegler etc.).

6E_CEF • Anbringen von insgesamt 20 Vogelnistkästen in angrenzenden Gehölzen, bzw. an den Gebäuden (Höhlenbrüter) - 6 E_{CEF}: Innerhalb des bleibenden Gehölzbestands östlich und südlich der Fläche (Fl.Nrn. 3051 und 3051/3, Gemarkung Amberg) werden an verschiedenen Stellen insgesamt 10 handelsüblichen Vogelnistkästen unterschiedlicher Typen aus Holzbeton angebracht. Die Kästen werden durch eine Fachkraft angebracht. Nach Fertigstellung der Gebäude werden auf Flurnummer 3051 und 3051/2 (Gemarkung Amberg) weitere 10 Kästen aufgehängt (2 je Gebäuderiegel, Blaumeise, Kleiber etc.).

7V • Fensterscheiben mit hochtransparenten Vogelschutzaufkleber versehen - 7V:

Um zu verhindern, dass Vögel frontal in die Glasscheiben der Fenster fliegen (Spiegelung des Himmels) und sich damit mit einem Genickbruch den sicheren Tod finden werden für den Menschen unsichtbare, hoch transparente Vogelschutzaufkleber an relevanten Glasscheiben (abzustimmen mit ökologischer Baubegleitung und UNB) angebracht.

8V_CEF • Anlage von geeigneten Ersatz-Lebensräumen für die Zauneidechse (Sekundärlebensräume) - 8 V_{CEF}: Herstellung von Habitatelementen in der näheren Umgebung der Bebauung. Die Standorte werden vor Ort mit der ökologischen Baubegleitung und in Abstimmung mit der UNB festgelegt. Die kombinierten Habitat-Elemente bestehend aus: Steinhäufen (Granitsteine, Körnung 80 % 200 bis 400 mm, 20 % kleiner oder größer) ca. 4 m³, Sandhäufen ca. 4 m³, Holzstapel ca. 1,5 m³; die drei Komponenten werden so angeordnet, dass sie jeweils ineinander übergehen.

9V_CEF • Streuobstbestände in der näheren Umgebung pflegen und erweitern - 9 V_{CEF}: Gerade nord-westlich in Richtung Maria-Hilf-Berg lassen sich ähnliche Obstbaumbestände nachweisen, die sich u.a. in städtischem Eigentum befinden, jedoch seit einiger Zeit nicht mehr gepflegt wurden. Hier setzt eine fachkundige Pflege an. Außer-dem werden die Bestände durch Neupflanzungen erweitert. Dies erfolgt auch durch das Versetzen von geeigneten Bestandsbäume, die aus der vorhandenen Streuobstwiese entnommen werden. Die Fläche der Neupflanzung erfolgt dabei etwa flächengleich zum Verlust. Damit ist das Lebensraumangebot in absehbarer Zeit wieder hergestellt.

10V • Möglichst insektenfreundliche Durchgrünung im Baugebiet - 10V: Durch Begrünungsmaßnahmen im Baugebiet mit Obstbäumen und / oder fruchtenden Sträuchern, sowie blütenreichen Säumen / Dachbegrünung werden insektenfreundliche Strukturen geschaffen um das Jagdgebiet der Fledermäuse und Vögel zu erhalten und möglichst eine attraktive Durchflugsroute zu gewährleisten.

11V • insektenfreundliche Beleuchtung im Baugebiet - 11V: Für die Beleuchtung wird insektenfreundliches Licht verwendet. Damit wird erreicht, dass eine deutlich geringere Zahl an Insekten angelockt wird und sich so die Insektenmenge weniger stark durch die Beleuchtung verringert. Auf diese Weise wird das Nahrungsangebot für zahlreiche Vogelarten nicht geschmälert.

Insektenfreundliche Beleuchtung ist nach oben abgeschirmt und greift auf LED-Lampen mit einem warm-Weißen Licht zurück, welche im Lichtspektrum keinen oder nur einen geringen Anteil an Wellenlängen unter 900 nm aufweisen. (LED-Leuchtmittel mit einer Lichttemperatur von 1.800 bis maximal 2.800 Kelvin und einer Wellenlänge kleiner 900 nm, niedrige Lichtpunkthöhen, Reduzierung der Leucht-dichte auf max. 100 cd/m², besser 50 cd/m²; siehe hierzu Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des StMUV)

Begründung zu 1.25.4.1 und 1.25.4.2: Die Festsetzungen dienen dem Umwelt-, Natur- und Artenschutz. Um die Belange des Arten- und Naturschutzes bei der Baumaßnahme zu wahren, hat sich die Überwachung der Maßnahmen (und das Aufhängen der Fledermaus- und Nist-Kästen) durch eine ökologische Bauleitung bewährt. Eine Naturschutz-Fachkraft mit ausreichenden Artenschutz-Kenntnissen ist hier erforderlich (zwingend hinzuzuziehen).

Siehe auch die detaillierte Begründung der „Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen), sowie Vermeidungsmaßnahmen und Gestaltungsmaßnahmen“ im Artenschutzgutachten.

Der Übersichtslegeplan zu den (CEF-) Maßnahmen ist Plan „Anlage_9a_TLA_Übersichtsplan_...pdf“.

Ersatzmaßnahmen der Umpflanzung der Obstbaumwiese – Stand: 20.05.2026): Es gab Ausfälle: 4 von 6 Bäumen sind eingegangen, die als Totholzstämme erhalten bleiben und somit als seltene Lebensräume dienen; es werden nochmal weitere 6 Bäume nachgepflanzt. Für eine Bepflanzung gibt es hier begrenzende Faktoren: Die extensive Wiesenfläche im Nord-Osten zum Krumbach darf nicht geschmälert werden (Stichwort Grenzabstand) und nach Süd-Westen zum Weg hin verläuft das Kabel der Stadtwerke von dem Abstand zu halten ist. Es sind also nur 6 weitere Baumpflanzungen möglich. Weitere Obstbäume werden in den Streuobstwiesen der Stadt Amberg am Maria-Hilf-Berg und auf der Streuobstwiese in Kleinraigerling nachgepflanzt. Die Stückzahlen sind im Plan zu den CEF-Maßnahmen dargestellt.

Reptilienhabitate wurden zum Teil angelegt – allerdings nur in Form von Ablagerung von Totholz und Wurzelstöcken. Es werden dort noch weitere Substrate in verschiedenen Körnungen hinzugefügt, um die Eiablage der Reptilien zu begünstigen. Vorgaben zu Reptilienhabitaten sind in den Festsetzungen bei 1.21.1 und 1.20.3 festgesetzt.

Geprüft wurde zur Pflanzung von Obstbäumen im Bebauungsgebiet, ob dort mehr Bäume gepflanzt werden können, und ob **autochthone Pflanzen** möglich sind: Das haben wir mit dem letzten Stand der Planung absolut ausgereizt (siehe **Pflanzenliste**). Die Grünflächen werden durch die Feuerwehrezufahrten stark eingeschränkt und sind oft nur recht schmal. So können hier nur schmal- oder klein-kronige Bäume wachsen. Zumal die Flächen überwiegend auf der Tiefgarage sind. Es kann auch nicht verantwortet werden, dass Fallobst auf Treppen und Wege fällt. Daher sind dort Einschränkungen erforderlich. Es sind dennoch einige Obstbäume enthalten, sowie weitere ökologisch wertvolle Arten da auch fruchtend und Vogelnahrung (Zierapfel, Felsenbirne und Eibe, weitere blühende und damit fruchtende Sträucher). Autochthone Pflanzen machen da keinen Sinn, weil wir nicht in der freien Landschaft sind, sondern eben auf einer Tiefgarage, mit nicht allzu dicken Substrataufbau. Es war auch auf Aspekte wie Sichtschutz zu achten, daher sind immergrüne Gehölze enthalten. Hier musste der Grünplaner auf Sorten zurückgreifen; bzw. auf niedrig wachsende und trotzdem schön blühende Pflanzen. Obstbäume sind ebenfalls nicht autochthon. Es wurde bei der Auswahl der Pflanzenarten darauf geachtet, dass klimaresiliente Arten ausgesucht werden, zum Beispiel sind Esskastanien und Walnussbäume zu pflanzen, auch als Futterquellen für Insekten wie Bienen, Hummeln und Schwebfliegen. Wenn das Gebiet reich an Insekten ist, kommen auch Fledermäuse zum Jagen.

8.25.5. Beleuchtung, Lichtverschmutzung

Festsetzung 1.25.5: Für die Beleuchtung von Plätzen und Wegen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel und Lampen zu verwenden.

Merkmale: Insektenfreundliche Beleuchtung ist nach oben abgeschirmt und greift auf LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht zurück, welche im Lichtspektrum keinen oder nur einen geringen Anteil an Wellenlängen unter 900 nm aufweisen. (LED-Leuchtmittel mit einer Lichttemperatur von 1.800 bis maximal 2.800 Kelvin, niedrige Lichtpunkthöhen, Reduzierung der Leuchtdichte auf max. 100 cd/m², besser 50 cd/m²; siehe hierzu Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des StMUV)

Begründung: Die Festsetzungen zur Beleuchtung dienen der Vermeidung von Lichtimmissionen sowie dem Schutz nachtaktiver Insekten und weiterer lichtempfindlicher Tierarten. Durch die Begrenzung der Lichttemperatur, die Verwendung abgeschirmter Leuchten und die Reduzierung von UV- und Streulichtemissionen werden negative Auswirkungen auf die lokale Fauna reduziert. Zugleich tragen die Maßnahmen zur Minimierung von Lichtverschmutzung und zur Erhaltung der natürlichen nächtlichen Dunkelheit im Plangebiet und dessen Umfeld bei. Damit werden Belange der Gesundheit der Menschen, des Umwelt- und Artenschutzes sowie der Erhalt der ökologischen Funktion von Lebensräumen berücksichtigt.

8.25.6. Pflanzliste

Hinweis: In **Festsetzung 1.25.6** wird eine Pflanzliste aufgeführt, auf die in anderen Festsetzungen verwiesen wird. Die zu pflanzenden Arten der Pflanzliste wurden nach Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Amberg und in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung und mit dem Stadtplanungsamt (Grünplanung ...) festgelegt.

Dies betrifft nicht die zugeordneten Ausgleichsflächen des anerkannten Ökokontos auf denen (in Bezug auf die Flächengröße) der Großteil der Ausgleichsmaßnahmen stattfindet. Hier liegt eine fertige durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreis Amberg-Weizsach naturschutzfachlich anerkannte und überprüfte Planung vor.

8.25.7. Artenliste Dachbegrünung der Stadt Amberg

Hinweis: In Festsetzung 1.25.7 wurde durch Sicherstellung einer stadortgerechten Dachbegrünung wurde eine von der Stadt empfohlene Artenliste in die Festsetzungen aufgenommen.

9. Auswirkungen und Maßnahmen

9.1. Städtebau, Bauliche Entwicklung

Nach den Zielen des Regionalplans soll die Wohnfunktion geeigneter Siedlungseinheiten in Räumen mit erhöhtem Siedlungsdruck, insbesondere im Oberzentrum Amberg, erhalten und weiterentwickelt werden. Mit der vorliegenden Planung wird diesem Ziel entsprochen, indem auf einer bereits erschlossenen innerörtlichen Fläche zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird. Die Planung unterstützt damit die bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung und stärkt die bestehende Siedlungsstruktur. Durch die kompakte bauliche Entwicklung sowie die Einbindung in vorhandene Erschließungs- und Infrastruktursysteme wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

9.2. Verkehrsanlagen und andere Punkte

Die Belange der Verkehrserschließung, der technischen Ver- und Entsorgung, des Immissionsschutzes, der Grünordnung sowie der Wasserwirtschaft werden in den jeweiligen Fachkapiteln der Begründung behandelt. Dort erfolgt auch die Darstellung der städtebaulichen und umweltbezogenen Auswirkungen der Planung.

9.3. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Der Geltungsbereich liegt im Bereich eines **Bodendenkmals**: Die Vorgaben und Auflagen aus dem denkmalrechtlichen Bescheid vom 18.03.2021 sind einzuhalten. Vom 12.03.2024 liegt eine „**Änderungsanzeige Maßnahme der Bodendenkmalpflege**“²⁴ vor, mit folgendem Ergebnis: „... Empfehlungen zur Freigabe ... Das gesamte Grundstück (Parzelle) kann zur bauseitigen Nutzung freigegeben werden. Ein erneutes Erlaubnisverfahren ist nicht notwendig.“

Siehe auch die Hinweise in Anlage 4c (bei „3.9 Bodendenkmalpflegerische Belange; altbergbauliche Relikte“), in Anlage 7 die Abbildung 40 und zu den Auswirkungen den Text auf Seite 95. Hier werden nicht nochmal alle Ausführungen wiederholt.

9.4. Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Vorhabens innerhalb der vereinbarten Frist sowie zur Übernahme der sich aus dem Vorhaben ergebenden Pflichten.

9.5. Grunderwerb, bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurnummern 3051, 3051/2 und 3051/4, mit Dienstbarkeit sind auf Fl.Nr. 3051/3 Leitungs- / Kanalrechte zu Gunsten der AHS Projektbau GmbH gesichert.

9.6. Bodenmanagement: Vorgaben, Maßnahmen und Hinweise

Starke Eingriffe in den anstehenden Boden sind auf Grund der verdichteten Bebauung und der steilen Hanglage nötig. Zum gesetzlich geforderten Schutz des Bodens ist zu beachten, beziehungsweise sind folgende Maßnahmen sinnvoll:

Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung oder Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle Erdarbeiten werden die Normen der DIN 18915 und der DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Es wird geraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials bereits vor Beginn der Baumaßnahme zu klären (Bodenmanagementplan).

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder eingesetzt werden. Überschüssiger Bodenaushub ist soweit möglich auf den Grundstücken flächig zu verteilen. Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig. Es wird geraten, die Verwertungswege des an-

²⁴ Änderungsanzeige **Maßnahme der Bodendenkmalpflege** - M-2023-143-2_0 - AZ DSchB.: DG-44-2021-2 – Archäologische Fachfirma: IN Terra Veritas Weiden, Grabungsleiter: A. WETTINGER M.A. - Abschluss der Feldarbeit am: 12.03.2024.

fallenden Bodenmaterials bereits vor Beginn der Baumaßnahme zu klären (Bodenmanagementplan).
Siehe auch die Hinweise zum Bebauungsplan.

10. Anlagen zur Begründung

Der **Umweltbericht** in der Anlage ist Bestandteil dieser Begründung (Anlage 7 unten ab Seite 55).

Auf Grund des gewählten Verfahrens gilt: „Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans [...]“ (BauGB § 12 **Vorhaben- und Erschließungsplan**, Absatz 3, Satz 1). Teil des Vorhaben- und Erschließungsplan ist auch der **Freiflächengestaltungsplan**.

Die **Gutachten** in der Anlage zur Begründung und zum Umweltbericht werden im Kapitel 5.3 ab Seite 21, sowie im Umweltbericht behandelt.

Das Inhaltsverzeichnis mit allen Teilen des Bebauungsplans, Umweltberichtes und Anlagen ist ab Seite 2 zu finden.



AMBERG

Bebauungsplan Amberg 157 „Raigeringer Höhe Nord“

Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans

in der Fassung vom 15.07.2026

redaktionelle Änderungen bis 18.06.2026

Bearbeiter:

**RENNER + HARTMANN
CONSULT GmbH**

Marienstraße 6
92224 Amberg
+49 (0)9621 / 4860-43
www.renner-consult.de

Projekt-Nr.: 00421-672-1

Hans-Jürgen Tiefel | Martina Kohl

Christian Faderl | Georg Pröls
Geschäftsführer

Hinweis: Der Umweltbericht zum Bebauungsplan gemäß § 2a Nr. 2 BauGB in der Fassung vom 15.07.2026 ist Bestandteil der Bebauungsplan-Begründung.

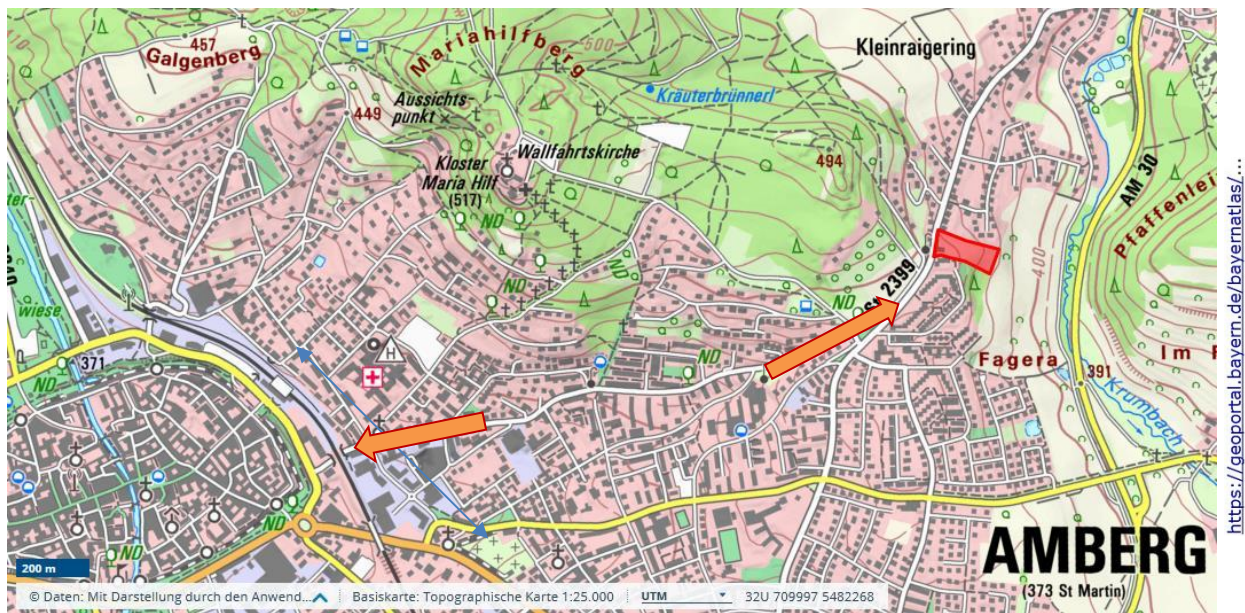


Abbildung 14: Lage des Baugebietes zum Stadtzentrum (Kartengrundlage: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> - Juni 2026)

Das **Inhaltsverzeichnis des Umweltberichtes zum Bebauungsplan** ist am Anfang des Textteils (ab Seite 2) als Teil des Inhaltsverzeichnisses der Begründung zu finden (im Inhaltsverzeichnis ab Kapitel 11; der Umweltbericht ist Teil der Begründung).

11. Umweltbericht - Einleitung

Es fanden viele Abstimmungen mit Fachstellen und anderen Trägern öffentlicher Belange, Scopingtermine und Besprechungen statt, die Wiedergabe aller Ergebnisse würde den Rahmen der Begründung sprengen. Die Ergebnisse liegen der Planung zu Grunde.

11.1. Kurzdarstellung des Planinhalts, Lage, wichtigste Ziele

Das Plangebiet befindet sich östlich der Amberger Altstadt (zum Rathaus zu Fuß ca. 30 Minuten) an der Straße „Kleinraigering“ (St 2399) am Hang der Anhöhe nach Kleinraigering zum Krumbachtal hin (siehe Abbildung 14 auf Seite 56).

Dem **Ziel**, flächensparend, mit guter verkehrlicher Anbindung, dringend benötigten zentrumsnahen Wohnraum zu schaffen (**Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**, insbesondere auch von Senioren und anderen Bewohnern barrierearmer Wohnbebauung), wird durch die Ausweisung dieses Allgemeinen Wohngebietes im Anschluss an vorhandene Wohngebiete (und mit teilweise Nachverdichtung vorhandener Bebauung) nachgekommen. Es wird durch die verdichtete Bebauung auf dieser Freifläche auf die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Verkehr anderswo verzichtet, nicht vermehrbare Ressourcen werden geschont und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden anderswo vermieden. Für die gleiche Anzahl an Wohnungen wäre an anderer Stelle oder bei weniger verdichteter Bebauung ein wesentlich höherer Flächenverbrauch, sowie stärkere Versiegelung nötig.

Zum Ausgangsbestand siehe auch das Luftbild von 2021 in Abbildung 27 auf Seite 80, sowie die Vorhabenplanung als Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Tabelle 1 – Geltungsbereich, Nutzungen am Standort

Geltungsbereich	Fläche ca. 1,0 ha (ca. 10.271 m²)
Beschreibung des Gebietes, bestehende Nutzung: Der Geltungsbereich umfasst vor dem Eingriff neben bereits mit Wohnbebauung bestanden Flächen an der Straße, auch als Garten genutzte Flächen, sowie Bereiche, die vor dem Eingriff naturnahe und teilweise sogar geschützte Lebensräume mit Bedeutung für den Artenschutz waren. Seit längerer Zeit war die verblieben landwirtschaftliche Nutzung auf Teilflächen des Geltungsbereichs trotz durchschnittlicher Ertragsfähigkeit auf Grund der extensiven Nutzung nicht mehr von wirtschaftlicher Bedeutung. Aufteilung der Bestandsflächen ⇒ siehe die detaillierte Bilanzierung und Bestandskarte unten im Text auf Seite 104 sowie Anlage_5e_Bestand..., die Abbildung 42 auf Seite 104; sowie die Tabelle 6 ab Seite 106. Auf Grund der extremen Osthanglage ist der Bereich für das Landschaftsbild von Bedeutung; siehe hierzu die Ausführungen bei „12.7 Landschaft (Schutzgut)“ und bei „15.3“ „Schutzgut Landschaftsbild – Ermittlung der Eingriffsschwere“ ab Seite 108.	

Tabelle 2 – Art und Umfang des Vorhabens

Art und Umfang des Vorhabens	Angaben des Planers oder Vorhabenträgers zur Vorhabenplanung (siehe auch Vorhaben- und Erschließungsplan)
Anzahl Wohneinheiten	92 WE (vgl. VE 01) ²⁵
Gewerbefläche	ca. 831 m² , davon „228,89 m² im EG (vgl. VE 04 und „Nutzungsbeschreibung) + 602.35 m² im 1. OG (vgl. VE 05)“ ²⁵ .
Stellplätze geplant	166 PKW-Stellplätze, davon 21 oberirdisch; 163 Fahrrad-Stellplätze, davon 18 oberirdisch.

Die Summe der erforderlichen Stellplätze für PKW beträgt für die gesamte Wohn- und Büroanlage 164,5 Stellplätze. Auf dem Baugrundstück werden 166 Stellplätze (145 unterirdisch und 21 oberirdisch) geschaffen. Somit sind keine zusätzlichen PKW-Stellplätze abzulösen. Die Summe der erforderlichen Stellplätze für Fahrräder beträgt für die gesamte Wohn- und Büroanlage 157,5 Stellplätze. Auf dem Baugrundstück werden 163 Stellplätze (145 unterirdisch und 18 oberirdisch) geschaffen. Somit sind keine zusätzlichen Fahrrad-Stellplätze abzulösen.

Tabelle 3 – Wichtige umweltbezogene Festsetzungen

	Beschreibung der umweltrelevanten Festsetzungen
Ziel: Flächenverbrauch minimieren, kurze Arbeits-, ...- und Schulwege	Umsetzung: Verdichtetes Bauen in zentraler, gut angebundener Lage, mit bis zu fünf Vollgeschossen, die festgesetzte GRZ überschreitet die Orientierungswerte der BauNVO. Siehe die Festsetzung 1.5 zum Maß der baulichen Nutzung (Begründung bei „8.5“).
Ziel: Photovoltaik auf mindestens 60 % der geeigneten Dachflächen der Hauptgebäude	Festsetzung bei 1.8: „ Photovoltaikanlagen sind zwingend auf mindestens 60 % der Dachfläche des obersten Geschosses der Hauptgebäude zu installieren.“
Ziel: Versiegelung minimieren, Oberflächenwasser regulieren: Dachbegrünung Geplante Oberfläche von Wegen, Zufahrten Wasserrückhaltung	Festsetzung bei 1.8: „Festgesetzt wird für die Dachflächen der verbleibenden Geschosse eine extensive Dachbegrünung auf mindestens 50 % der gesamten Dachfläche der Geschosse mit Ausnahme des obersten Geschosses. Auf den restlichen Flächen sind Terrassen zulässig. Extensive Dachbegrünung soll möglichst auch unter den PV-Anlagen verwendet werden.“ „Festsetzung 1.11“ (Begründung oben bei 8.13): „Stellplatzflächen und Zufahrten sind grundsätzlich wasserdurchlässig zu befestigen, [...] Bei fugenlos verlegtem Pflaster ist ein Nachweis zur Durchlässigkeit zu erbringen.“ Vorhabenplanung / Angaben des Planers und des Vorhabenträgers: „[...] Klimastein [...] mit 100 % Versickerung ist geplant [...]“ (AHS 14.01.2026). Soweit möglich Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Regen- und Oberflächenwassers am Grundstück. Stauraumkanal unter Riegel ⑤.
Ziel: Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	Festsetzung einer von Süden nach Norden abgestuften Bauweise, sowie der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (1.5, Begründung siehe bei „8.5“). Festsetzungen zum Erhalt der Baumhecke im Osten, sowie zur Eingrünung.

²⁵ ABZ – Architekturbüro Georg Zunner Angaben laut Plan VE01...pdf vom 14.04.2026 und AHS 08.06.2026.

Ziel: Schutz der Gewässer vor Stoffeintrag	Siehe Festsetzung „1.8“: Dachdeckungen in [...] untergeordneten Bereichen sind [...] in nicht gewässergefährdender Ausführung (zum Beispiel Metalleindeckung beschichtet) [auszuführen]. Die Begründung hierzu ist bei „8.8“ zu finden.
Ziel: Schutz der Bewohner und Anwohner, Immissionsschutz	Der Verkehr im Geltungsbereich wird unter die Oberfläche gelegt, auch um Beeinträchtigungen für Anwohner zu vermeiden. Festsetzungen zum Immissionsschutz (1.13) wurden auf Grundlage eines Immissionsschutz-Gutachtens getroffen: Bei den an der Straße gelegenen Fassaden müssen Vorgaben zum Schutz der Bewohner eingehalten werden. Festsetzungen zu Sicherheitsabständen zu vorhandenen Gasleitungen (siehe Festsetzung 1.18), sowie Hinweise zur Gefahrenabwehr im Baumfallbereich (siehe Hinweis bei 3.11) wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.
Ziel: Schutz vorhandener Gehölze und anderer Lebensräume	Festsetzungen zum Baugruben- und Kanaltrassen-Mindestabstand zu Gehölzen werden bei „1.19.3“ festgesetzt, um Schutz und Erhalt des Gehölzbestandes im Osten zu sichern (Begründung bei „8.22“).
Ziel: Durchgrünung, Erhalt von Biotopvernetzungsachsen	Festsetzungen zu Anpflanzung, Eingrünung, sowie Erhalt und Optimierung von Lebensraum-Vernetzungsachsen sind die Festsetzungen 1.19.1 und 1.19.2 (in der Begründung ab „8.24“).
Ziel: Artenschutz	Festsetzungen (und Maßnahmen) zum Artenschutz sind bei „1.21“ festgesetzt (und werden in der Begründung unter anderem ab „8.25.4“ ausführlich behandelt). In den Festsetzungen und in der saP werden diese aufgelistet.
Ziel: Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung und Maßnahmen hierzu werden bei 1.20 festgesetzt und im Umweltbericht bei Kapitel 15 ab Seite 102 behandelt.

Grünkonzept, Freiflächengestaltung

Eine Grünvernetzungsachse zwischen Krumbach-Talraum und Maria-Hilf-Berg, die zwei Wohnbauflächen trennt, muss dringend benötigter Wohnbebauung weichen. Möglichst viele Funktionen der Ausgangsfläche sollen erhalten werden. Festsetzungen zur Begrünung, zum Erhalt vorhandener Gehölzbestände und zur artenschutzgerechten Gestaltung der Flächen werden gemacht.

Ein **Freiflächengestaltungsplan** erstellt vom Landschaftsarchitekturbüro TREPESCH (welches auch das artenschutzrechtliche Gutachten erstellt hat) wurde von Architekturbüro ZUNNER in die Vorhabenplanung integriert. Dieser Plan soll die Vorgaben der artenschutzrechtlichen Belange umsetzen und soweit möglich die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild minimieren, sowie das Wohnumfeld möglichst menschen- und tiergerecht gestalten.

11.2. Rechtliche Rahmenbedingungen

Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2a BauGB ist für die Bebauungspläne die Erstellung eines Umweltberichts obligatorisch. In § 1 Abs. 6, Nr. 7 i. V. m. Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB sind die erforderlichen Inhalte definiert. Der Umweltbericht dient demnach der Ermittlung und Darstellung des Zustands der Umwelt im Planungsbereich sowie der Bewertung der negativen und positiven Umweltauswirkungen des Bauleitplanverfahrens. Der Umweltbericht wird mit Konkretisierung der Planung fortgeschrieben und seine Erarbeitung erfolgt in enger Abstimmung mit den maßgeblich betroffenen Fachbehörden.

11.3. Umweltschutzziele, Übergeordnete Ziele und Planungen

11.3.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2023

Es wird 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. Insbesondere folgende „Umweltrelevante Themen“ werden im LEP behandelt:

Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

„1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen“ [(Z) ...] (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum [...] geschaffen oder erhalten werden“.

Berücksichtigung: ja, hier erfolgt die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.

Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Berücksichtigung: ja; Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum auf zentrumsnahen Innenentwicklungspotenzialflächen, mit verdichteter, flächensparender Bauweise (ressourcenschonend).

(Z) 1.1.2 Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

Berücksichtigung: Die Grenzen zwischen Bebauung und naturnahen Bereichen werden nur verhältnismäßig kleinräumlich verschoben, eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen wird nicht erwartet, bei Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Artenschutzmaßnahmen ...).

Ressourcen schonen

1.1.3 (G) [...] Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (G) Bei der **Inanspruchnahme von Flächen** sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

Berücksichtigung: Die Fläche wird sehr flächensparend genutzt. Bereiche, die nicht für Wohnungen genutzt werden können (Bauriegel mit u. a. Lärmschutz-Funktion an der Staatsstraße) werden gewerblich genutzt.

Klimaschutz, Klimawandel, zukunftsfähige Daseinsvorsorge

1.1.4 (G) Auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge gegenüber den Auswirkungen des **Klimawandels** soll hingewirkt werden. (G) Krisensituationen [...] sollen [...] einbezogen werden.

1.3.1 (G) Den Anforderungen des **Klimaschutzes** soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen. [...]

(G) Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, insbesondere des Bodens und dessen Humusschichten, der Moore, Auen und Wälder sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt werden.

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel (G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von

klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. (G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen **klimarelevante Freiflächen**, wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

Berücksichtigung: PV-Anlagen auf den Dächern tragen zur Reduzierung des Energiebedarfs bei, ebenso die verkehrsgünstige Lage (gute Anbindung, auch fußläufig, per Rad und per ÖPNV). Durch die gute verkehrliche Anbindung an nahe Einkaufsmöglichkeiten ist auch die Versorgung der Bevölkerung mit als lebensnotwendig erachteten Gütern gesichert. Auswirkungen etwa von verstärkt auftretenden Starkregen-Ereignissen werden im Zuge der Vorhaben- und Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Klimafunktion der natürlichen Ressourcen (die ursprünglich vorhandenen Streuobstbestände und extensive Wiesen sind Kohlenstoffspeicher), hier erfolgt Ausgleich im Zuge der externen Ausgleichsflächen (Ökokonto), sowie mit den CEF-Maßnahmen auf den Streuobstwiesen in der Umgebung (bestehende Obstbäume in einem guten Zustand erhalten und Bestände erweitern).

Die Freihaltung klimarelevanter Grünflächen kann hier nur auf Teilflächen erfolgen (Gasleitungs-Trasse, randliche Eingrünung im Osten), da ein Zielkonflikt mit dem Flächensparen und der Schaffung zentralgelegenen Wohnraums vorliegt.

Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) 3.1.1 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) 3.1.1 Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Berücksichtigung der Grundsätze: Die verdichtete Bauweise in Zentrumsnähe trägt hierzu bei.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Vermeidung von Zersiedelung

(Z) 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

(G) 3.3 Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. [...]

Berücksichtigung: Es handelt sich um Potenzialflächen der Innenentwicklung, es entstehen keine neuen bandartige Siedlungsstrukturen (Anbindegebot: behandelt auf Seite 11).

Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur

[...] (G) 6.1.1 Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.

Berücksichtigung: Die Nähe zum Stadtzentrum, sowie vorhandene Erschließung und Nahverkehrslinien sind hier positiv zu werten.

Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) 6.2.1 Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

(G) 6.2.1 Es sollen ausreichende Möglichkeiten der Speicherung erneuerbarer Energien geschaffen

werden. [...].

Berücksichtigung: PV-Anlagen auf den Dächern tragen hierzu bei.

Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) 7.1.1 Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Berücksichtigung: Die Fläche hat keine Erholungsfunktion, die über ihre Bedeutung für das Landschaftsbild hinausgeht. Die Bedeutung als Lebensraum und für das Orts- und Landschaftsbild wird im Umweltbericht abgehandelt, sowie in der Abwägung berücksichtigt.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

(Z) 7.1.2 Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.

Berücksichtigung:

gemäß Abbildung 15 liegt der Geltungsbereich **nicht** in einem **landschaftlichen Vorbehaltsgebiet** (grüne x-Schraffur; oder einem Landschaftsschutzgebiet (siehe hierzu ab Seite 15, bzw. auf Seite 65).



Abbildung 15: Regionalplan – Ausschnitt aus Zielkarte 3 (Teilkarte 5) – Juli 2024

Erhalt freier Landschaftsbereiche

(G) 7.1.3 In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

Berücksichtigung: Es handelt sich hier um einen Lückenschluss zwischen vorhandener Bebauung, unzerschnittene verkehrsarme Räume sind nicht betroffen.

(G) 7.1.3 Freie Landschaftsbereiche, die keinem Verkehrs-, Industrie- und Gewerbe- oder Freizeitlärm ausgesetzt sind, sollen weiterhin vor Lärm geschützt werden.

Berücksichtigung: Nicht betroffen (auf Grund der Lage an / zwischen Straßen).

Regionale Grünzüge und Grünstrukturen

(Z) 7.1.4 In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.

Berücksichtigung: Regionale Grünzüge sind nicht betroffen.

(G) 7.1.4 Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.

Berücksichtigung: Dieser Grundsatz (Grünflächen erhalten) ist in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen, kann aber - wenn hier die Nutzung der Innenpotenzialfläche erfolgen soll - nicht berücksichtigt werden. Hier werden Frei- und Grünflächen in verdichteten Räumen zu dringend benötigten Wohnbauflächen (und Gewerbeflächen) umgewandelt. Vermeidungsmaßnahmen, wie Eingrünungsmaßnahmen, und Artenschutzmaßnahmen sollen die Auswirkungen minimieren.

Ökologisch bedeutsame Naturräume

(G) 7.1.5 Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik über-

lassen, ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden.

Berücksichtigung: Die Obstbaumbestände wurden gerodet. (Artenschutzrechtlicher und naturschutzfachlicher) Ausgleich ist vorgesehen. In der Abwägung der gegensätzlichen Belange wurden wertvolle und bedeutsame Lebensräume / Biotope berücksichtigt (siehe auch bei Kapitel 0 ab Seite 8).

Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

(Z) 7.1.6 Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

Berücksichtigung: Die Biotopvernetzung wird sowohl bei der Freiraumplanung zum Vorhaben als auch bei der Bauleitplanung den Vorgaben des Artenschutzgutachtens und der UNB entsprechend berücksichtigt (siehe auch die Festsetzungen).

(G) 7.1.6 Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

Berücksichtigung: Die Funktion des unbebauten Hanggrundstücks als Lebensraum kann nur teilweise, aber nicht vollständig durch Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen, unter anderem nach Vorgaben des Artenschutzgutachtens) erhalten werden. Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen. Diese werden an anderer Stelle im Text (siehe Inhaltsverzeichnis) ausführlich behandelt.

Schutz des Wassers

(G) 7.2.1 Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann.

... Grundwasser soll als raumbedeutsame Struktur geschützt ... werden

Berücksichtigung: Soweit dies bei einer verdichteten Bauweise möglich ist, werden Maßnahmen zur Funktionserfüllung des Wassers durchgeführt (Stauraumkanal). Um eine möglichst hohe Verdunstung auf der Fläche zu erreichen, ist auf Teilflächen auch **Dachbegrünung** festgesetzt.

Grundwasser ist voraussichtlich nicht betroffen.

Schutz des Grundwassers

(G) 7.2.2 Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen. Der Trinkwasserversorgung soll bei der Grundwassernutzung, insbesondere vor der Bewässerung und in Trockenzeiten, der Vorzug gegeben werden. (G) 7.2.2 Tiefengrundwasser [...]

Berücksichtigung beider Grundsätze: nicht betroffen.

Hochwasserschutz

(G) 7.2.5 Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen: die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert; Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

Berücksichtigung: Hochwasser am Krumbach wird die Flächen am Hang wohl nicht betreffen, wildabfließendes Wasser wurde in der Vorhabenplanung nach Aussagen des Vorhabenplaners berücksichtigt. Ein Stauraumkanal verzögert den Abfluss zum Krumbach.

Schutz des kulturellen Erbes

[...] (G) 8.4.1 Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne [...].

Berücksichtigung: Die Vorgaben des Denkmalschutzes werden in der Planung beachtet (siehe auch „9.3“ ab Seite 52).

11.3.2. Regionalplan

Folgende überfachliche und fachliche Ziele aus dem Regionalplan sind für die Maßnahme aus umweltfachlicher Sicht von Belang:

Regionalplan Teil A - Überfachliche Ziele

In Bezug auf die „**Ökologisch-funktionelle Raumgliederung**“ ist der Bereich als „II Gebiet mit mäßiger Belastbarkeit (kleinteilige Nutzung)“ gekennzeichnet.

Ökologisch-funktionelle Raumgliederung

- | | |
|---|---|
|  | I Gebiet mit geringer Belastbarkeit
(ohne Nutzung, naturnahe Nutzung) |
|  | II Gebiet mit mäßiger Belastbarkeit
(kleinteilige Nutzung) |
|  | III Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit
(intensive agrarisch-forstliche Nutzung) |
|  | IV Gebiet mit Belastung
durch städtisch-industrielle Nutzung |



Abbildung 16: Ausschnitt aus der Begründungskarte 1
– Raumgliederung, Teilkarte Süd
Quelle: Regionalplan²⁶

Regionalplan Teil B Fachliche Ziele

Landschaftliches Leitbild

„Die wasserführenden Talräume, insbesondere [...] der Vils [...] einschließlich der Seitentäler, sollen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere gesichert werden. Sie sollen vor übermäßiger Belastung bewahrt werden; vorhandene Belastungen sollen abgebaut werden.“

Berücksichtigung: Das Krumbachtal grenzt an, ist aber nicht unmittelbar / nicht erheblich betroffen, sofern die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Regionale Grünzüge und Trenngrün

„Als regionale Grünzüge sollen erhalten werden: [...] Der Talraum der Vils südlich und nördlich von Amberg mit Verbindung nach Sulzbach-Rosenberg [...]“ „Als Trenngrün sollen Freiflächen zwischen den folgenden Siedlungsbereichen erhalten werden: [...] Amberg-Raigering und Aschach [...] Amberg und Kümmersbruck [...]“

Berücksichtigung: Nicht betroffen.

Siedlungsstruktur

„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: Es handelt sich um zentrumsnahe Flächen an der Staatsstraße St 2399.

1.7 (Z) Wohnsiedlungswesen: 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.

(Technischer Umweltschutz, Luftreinhaltung, Soziale und kulturelle Infrastruktur, Denkmalschutz,

²⁶ Region Oberpfalz-Nord (6) - https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung/regionalplanung/index.html

Energieversorgung, Nutzung von regenerativen Energien und Abwärme Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz werden an anderer Stelle bereits behandelt – siehe Inhaltsverzeichnis).

11.3.3. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan und sonstige Pläne

Wie bei oben bei „5.1.2“ ab Seite 13 beschrieben, weicht die Darstellung im wirksamen FNP von der geplanten Wohnnutzung (WA) ab: Der Erhalt (dargestellter und anderer) landwirtschaftlicher Flächen und der Erhalt (dargestellter und anderer) Gehölzbestände wird in der kommunalen Abwägung geringer gewichtet als die Schaffung dringend benötigten zentrumnahen Wohnraums.

Sonstige Pläne wie Pläne des Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechtes sind nicht betroffen.

11.4. Schutzgebiete und Schutzobjekte, Erhaltungsziele

Natura-2000-Gebiete, Geotope nach Geotopkataster, Landschaftsschutzgebiete²⁷, Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, sowie geschützte Landschaftsbestandteile sind durch die Planung nicht betroffen. Etwa 190 Meter östlich des Geltungsbereichs liegt das **Landschaftsschutzgebiet** „LSG-00590.01 Krumbach; ca. 60 m westlich das „LSG-00580.01 Am Mariahilfberg“²⁸.

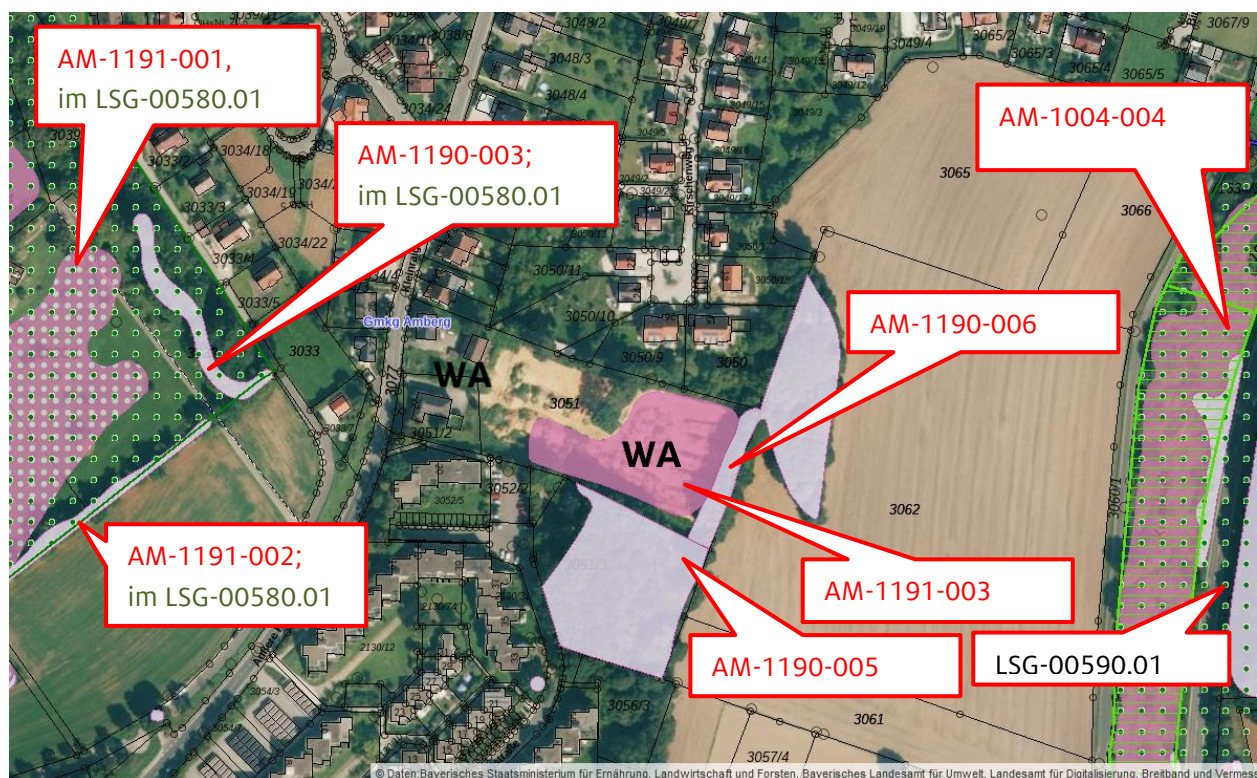


Abbildung 17: Schutzgebiete und Biotope – Ausschnitt aus dem BayernAtlas mit Darstellung der Schutzgebiete und Biotopkartierung (April 2024).

pink und rosa schraffierte Flächen: Biotope der Amtlichen Kartierung (Stand April 2024),

grün gepunktet: Landschaftsschutzgebiete

Quelle / Kartengrundlage: Bayern-Atlas - <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>....

WA: geplantes „Allgemeines Wohngebiet“

²⁷

https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/mam/service/landes_regionalplanung/dokumente/regionalplan_oberpfalz_nord_6_inhalt_begr%C3%BCndungskarte_schutzgebiete.pdf

²⁸ Bayern-Atlas - <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> - April 2024

Biotope nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG

In der aktuellen Biotopkartierung Bayern²⁹ sind im Planungsgebiet folgende Biotope, beziehungsweise Teile von Biotopen erfasst, die teilweise oder ganz **nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG geschützt** sind:

AM-1190-006 (Datum: 27.07.2022) Teilfläche eines Feldgehölzes	Bezeichnung: Gehölzstrukturen am Südosthang des Mariahilfbergs: Biotoptypen: Feldgehölz, naturnah Beschreibung: „TF 6: Das Feldgehölz befindet sich an einem mäßig steilen Osthang des Mariahilfbergs und ist auf drei Seiten von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Westen bestehen fließende Übergänge zu Privatgärten. Es ist aus einer verbuschten Altgrasflur hervorgegangen. Den Baumbestand dominieren junge, bis zu 25 cm starke und oft mehrstämmig gewachsene Berg-Ahorne. Beigemischt sind Stiel- und Trauben-Eiche, Eberesche, Feld-Ahorn und Walnuss. Im Süden und Norden befinden sich größere, undurchdringlich dichte Schlehengebüsche im Unterstand. Der Mittelteil ist lockerer, mit weniger Unterstand und spärlicher Krautschicht (bis auf Verjüngung). Im Norden ist mehr Krautschicht vorhanden. Sie ist ruderal und teilweise reich an Stickstoffzeigern (Acker-Kratzdistel, Gewöhnliche Nelkenwurz, Gewöhnliche Knoblauchsrauke). Den Südteil bildet ein alternder, breiter Gehölzriegel mit ca. 50 cm starken Stiel-Eichen und vielen mehrstämmigen Berg-Ahornen. Am Übergang zwischen den Teilbereichen wächst eine alte Wild-Birne. Ein Saum ist quasi nicht vorhanden, da die landwirtschaftliche Nutzung bis an die Gehölze heran reicht. Von der ursprünglich vorhandenen Altgrasflur ist fast nichts mehr zu erkennen“ [aus der amtlichen Stadt-Biotopkartierung] Stand 27. März 2026 (UNB): „Das Biotop „AM-1190-006“ am östlichen Rand der Baufläche wurde durch die Biotopkartierung im Jahr 2022 erneut beurteilt und hat einen größeren Geltungsbereich zugeteilt bekommen (3.258 m²). Bei den vorbereitenden Arbeiten und dem Abschieben des Oberbodens wurde die damals festgelegte Flächen-grenze [...] eingehalten. [...] Naturschutzrechtlich [...] hat das Biotop noch keine Eigen-schaften nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG erfüllt. Ein kartiertes Biotop ist immer anhand des aktuellen Zustands zu beurteilen, [...] konnte sich das Feldgehölz in dem kurzen Zeitraum noch nicht zu einem gesetzlich geschützten Biotop entwickeln und es sind nicht die Vorgaben des § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG zu erfüllen.“
AM-1191-003 (Datum: 03.06.2022) Extensiv- Grünland artenreich. Geschützt nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG	Bezeichnung: Wiesen am Mariahilfberg-Osthang und in Raigering Biotoptypen: Magere Flachland-Mähwiesen / 651E Beschreibung: „TF 3: Die sehr magere, sehr artenreiche Flachland-Mähwiese befindet sich am Rand der Wohnbebauung in Kleinraigering, an einer ostexponierten Hangschulter und einem bis zu 15 ° steilen Hang des Mariahilfbergs und ist sehr gut ausgebildet. Die Wiesenarbe wird von Unter- und Mittelgräsern wie Rot-Schwingel, Gewöhnlichem Ruchgras, Feld-Hainsimse sowie Wolligem Honiggras dominiert. Diese Grasarten decken zusammen mit unten genannten Krautarten wie Knolligem Hahnenfuß gut 50 % oder mehr. Obergräser wie Wiesen-Knäuelgras sind jedoch überall regelmäßig eingemischt. Insgesamt ist die Wiese sehr niederwüchsig und gut mit Kräutern durchmischt. Die Deckung typischer Kräuter ist mäßig bis gut. Sie nehmen überall mindestens 30 % Deckungsanteil ein, stellenweise sogar 50 %. Wiesen-Flockenblume und Großblütiges Wiesen-Labkraut sind regelmäßig vorhanden. Hinzu treten Gewöhnlicher Hornklee, Spitz-Wegerich, Gewöhnlicher Gamander-Ehrenpreis und viel Scharfer Hahnenfuß, sowie etwas untergeordnet auch Knolliger Hahnenfuß. Zerstreut sind auch Knöllchen-Steinbrech und oberhalb der Hangschulter Wiesen-Schaumkraut vorhanden.

²⁹ FinWeb, Biotopkartierung Bayern (Stadt), April 2024

	Im westlichen Bereich, oberhalb der Hangschulter, nimmt die Deckung von Stickstoffzeigern wie Wiesen-Löwenzahn zu, die im Rest der Wiese nur sehr wenig vorkommen. In dem schmalen Wiesenstreifen zwischen den Gehölzen sind die Auswirkungen von Randeffekten groß. Die Qualität der Wiese nimmt sukzessiv ab, sodass der Westteil, der in einen privaten Garten überleitet, ausgegrenzt wurde.“
--	---

Von den bestehenden Strukturen kann auf Grund der geplanten verdichteten Bebauung nur der Gehölzriegel im Osten erhalten bleiben. Es sind Eingrünungsmaßnahmen erforderlich. Die „Magere Flachland-Mähwiese“ ist gesetzlich geschützt nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG (siehe hierzu unter anderem auf Seite 66).

Angrenzend an den Geltungsbereich und im weiteren Umfeld sind folgende Biotope der Amtlichen Bayerischen Biotopkartierung zu finden³⁰:

Teilfläche von AM-1190-005 auf Fl.Nr. 3051/3	Gehölzstrukturen am Südosthang des Mariahilfbergs: „TF 5: Das Wäldchen befindet sich an einem bis zu 30° steilen Osthang des Mariahilfbergs, der Richtung Osten flacher ausläuft. Der kartierte Waldbestand befindet sich auf städtischem Grund, setzt sich im Süden aber in ähnlicher Form auf Privatgrund fort. Im Nordwesten befindet sich ein Spielplatz. Der Wald ist in diesem Bereich durch Müll und Trampelpfade gestört. Im Osten grenzt ein Acker an, im Norden eine Extensivwiese. Die Gehölze bilden den östlichen Stadtrand einer Wohnsiedlung. In der Baumschicht dominieren Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche mit beigemischten Zitter-Pappeln. Die Bäume sind 20 bis 30 cm stark. Die teils sehr dichte Verjüngungsschicht stellen Spitz-Ahorn und Süß-Kirsche. In der v.a. im Osten ausgeprägten, überwiegend lockeren Strauchschicht dominiert Schwarzer Holunder. Hier stocken junge Bäume unter abgängigen Hänge-Birken und Zitter-Pappeln. Die Krautschicht fehlt nahezu vollständig. Die Bodenvegetation wird v.a. von Ahorn-Verjüngung und Efeu gebildet. Vom ursprünglich vorhandenen Altgrasbestand ist nichts mehr erkennbar“ [FIS-Natur Online (FIN-Web)]. „Schutz nach § 39, Art. 16“.
AM-1191-001	Bezeichnung: Wiesen am Mariahilfberg-Osthang und in Raigerung. Biotoptypen: Magere Flachland-Mähwiesen / 651E.
AM-1191-002	Bezeichnung: Wiesen am Mariahilfberg-Osthang und in Raigerung. Biotoptypen: Magere Flachland-Mähwiesen / 651E.
AM-1190-003	Bezeichnung: Gehölzstrukturen am Südosthang des Mariahilfbergs. Biotoptypen: Feldgehölz, naturnah .
AM-1004-004	Bezeichnung: Krumbach mit Begleitvegetation. Biotoptypen: Großröhrichte / kein LRT, Natürliche und naturnahe Fließgewässer / kein LRT, Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan / 6430.

Der Punkt „**Verbotstatbestände** im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten“ wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan ab Seite 79 abgehandelt.

Ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde erstellt und bei der Planung berücksichtigt (siehe auch hierzu ab Seite 79).

Schutzobjekte nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz und Naturdenkmale

Der Geltungsbereich liegt im Bereich eines **Bodendenkmals** (siehe die Abbildung 40 und den Text auf Seite 95).

³⁰ FinWeb, Biotopkartierung Bayern (Stadt), April 2024.

11.5. Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Stadt Amberg

Im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Amberg ist der Geltungsbereich mit Ausnahme der bebauten Flächen an der Straße unter der **ABSP-Nr. 60** erfasst. Es handelt sich hierbei um einen **lokal bedeutsamen Lebensraum mit Grünlandnutzung und Feldgehölzen**.

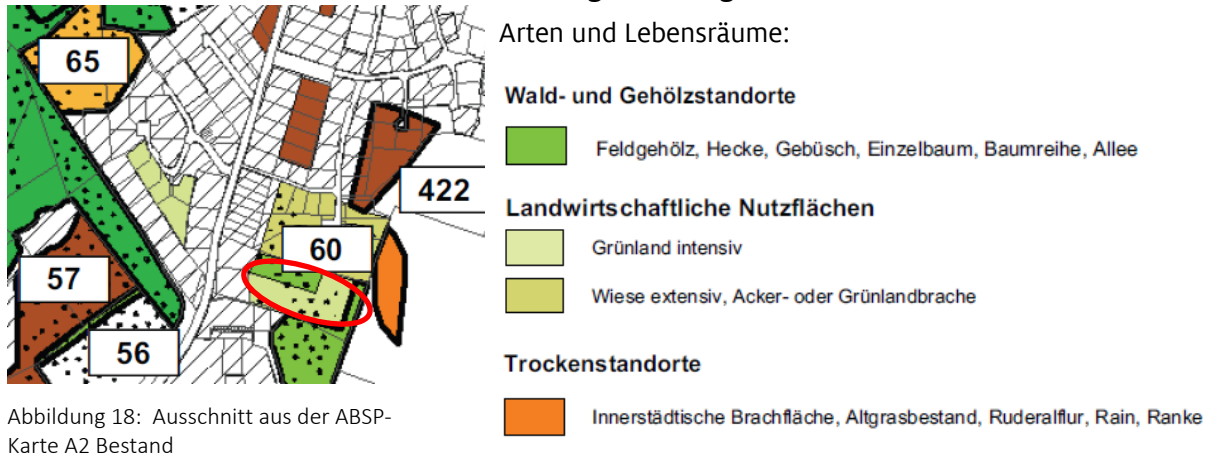


Abbildung 18: Ausschnitt aus der ABSP-Karte A2 Bestand

Die **angrenzenden** Strukturen im Osten und Südosten (Gehölzstrukturen, Biotop-Nr. AM-0070-001) sind in der Karte A2 – Bewertung als **lokal bedeutsamer Lebensraum** dargestellt (ABSP, Karte A2 – Bewertung).

In der Karte A3 – Ziele und Maßnahmen werden für die Bereiche im Geltungsbereich die folgenden Ziele und Maßnahmen angestrebt:



Abbildung 19: unmaßstäbliche Ausschnitte aus Karte A3 – Ziele und Maßnahmen des ABSP Bayern - Stadt Amberg

Ökologische Raumeinheiten - Ziele und Maßnahmen

Im Folgenden Ausschnitte aus der Erläuterung der Planzeichen am Plan (Karte A3 ABSP Bayern - Stadt Amberg – jeweils Planzeichen und dazugehörige Ziele und Maßnahmen):

-  Ausdehnung und Entwicklung von naturschutzfachlich bedeutsamen Lebensräumen auf trockenen bis sehr trockenen Böden; Förderung der Ackerwildkrautflora; Neuschaffung von magerem Grünland, in Einzelfällen und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auch Entwicklung lichter Waldflächen.
-  Entwicklung lichter Bestandsstrukturen im Rahmen der Waldpflege und -nutzung zur Förderung licht- und wärmebedürftiger Pflanzen- und Tierarten auf trockenen und sehr trockenen Böden.

Böden mit Vorrangfunktion Arten- und Biotopschutz bzw mit vorrangiger Wasserschuttfunktion



Sehr trockener bis trockener Boden

Erhalt und Ökologische Verbesserung von Wald- und Gehölzstandorten



Erhalt und Optimierung von Laub- und Mischwäldern, Gebüschern, Feldgehölzen und Hecken; Erhöhung der Strukturvielfalt in den Wäldern, z. B. durch Erhöhung der Umtriebszeiten, durch Belassen von Höhlenbäumen, Alt- und Totholz.

Die Ziele und Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms für den Geltungsbereich können der Abbildung 19 (Ausschnitte aus ABSP-Karte A3 – Ziele und Maßnahmen) entnommen werden.

Hierbei werden folgende **Zielsetzungen** aufgeführt:

Im Bereich des extensiven Grünlandes: „Ausdehnung und Entwicklung von naturschutzfachlich bedeutsamen Lebensräumen auf trockenen bis sehr trockenen Böden; Förderung der Ackerwildflora; Neuschaffung von magerem Grünland, in Einzelfällen und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auch Entwicklung lichter Waldflächen.“

Im Bereich der Streuobstwiese: „Entwicklung lichter Bestandsstrukturen im Rahmen der Waldpflege und –nutzung zur Förderung licht- und wärmebedürftiger Pflanzen- und Tierarten auf trockenen und sehr trockenen Böden.“

Im Bereich der Gehölzstruktur im Osten (Teil von ABSP Nr. 36100109): „Erhalt und Optimierung von Laub- und Mischwäldern, Gebüschern, Feldgehölzen und Hecken; Erhöhung der Strukturvielfalt in den Wäldern, z. B. durch Erhöhung der Umtriebszeiten durch Belassen von Höhlenbäumen, Alt- und Totholz“

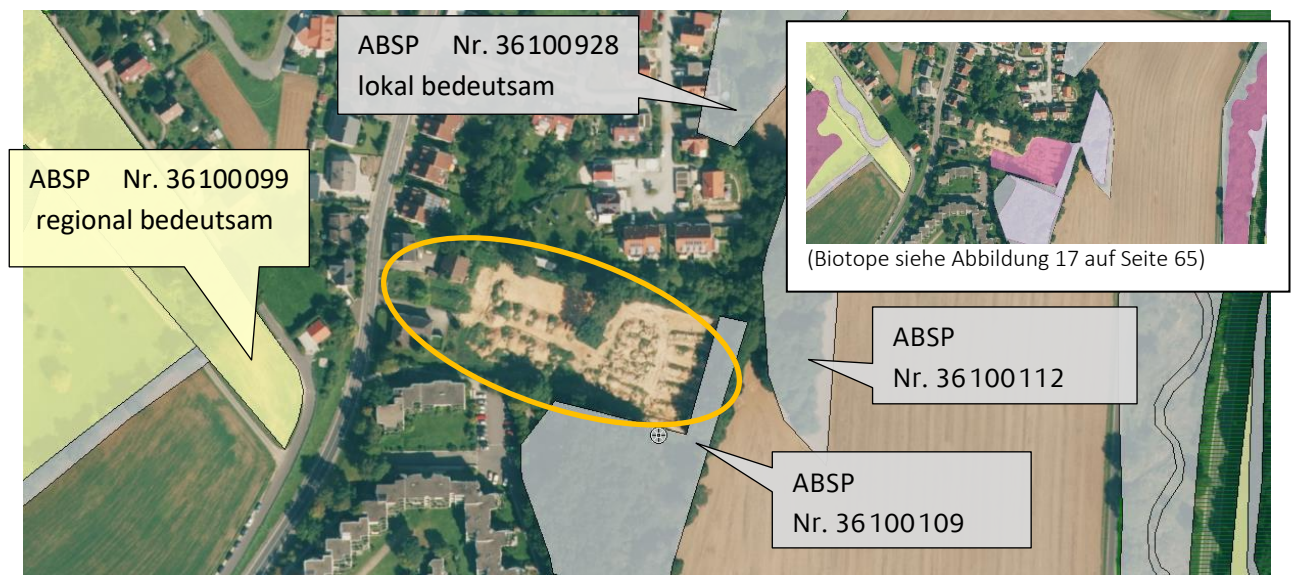


Abbildung 20: ABSP-Flächen auf dem Luftbild

(Kartengrundlage: FIS-Natur Online)³¹

Thema	Ident	
Stadt-ABSP Flächen	36100109	58
ABSP Naturraumziele	361-070-F Hirschauer Bergländer	Hirschauer Bergländer
Biogeografische Region	2	kontinental
Großlandschaften	4	Südwestliche Mittelgebirge / Stufenland
Naturraum-Haupteinheiten (Ssyman)	D62	Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland
Naturraum-Einheiten (Meynen/Schmithüsen et.al.)	070	Oberpfälzisches Hügelland
Naturraum-Untereinheiten (ABSP)	070-F	Hirschauer Bergländer
Potenzielle natürliche Vegetation	M3b	Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald
Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut	19	Bayerischer und Oberpfälzer Wald
Vorkommensgebiete gebietseigener Gehölze (BfN, verändert d. LfU)	3	3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland
Ökologische Grundeinheiten (FoVH)	6	36

Im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Amberg ist im Geltungsbereich eine Teilfläche einer **lokal bedeutsamen Fläche** dargestellt (**ABSP Nr. 36100109**). Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um die biotopkartierte Gehölzstruktur AM 1190-006 (siehe auch unten bei „Schutzgebiete / Biotope“ ab Seite 78). Das Thema „Schutz des artenreichen Grünlandes“ wird unter anderem ab Seite 66 im Kapitel 12.4 ab Seite 78 behandelt.

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes bei der Ausarbeitung der Planung:

Im Zuge des Erhalts und Ergänzung der Eingrünung am östlichen Baugebietsrand und der Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan können die genannten Ziele durch die Planung nur zum Teil umgesetzt werden. Die Gehölzstruktur im Osten wird erhalten. Das extensive Grünland kann nicht erhalten werden, wird aber außerhalb des Plangebietes 1:1 ausgeglichen.

In Bezug auf die Erhöhung der Strukturvielfalt werden weitere Verbundelemente geschaffen und Sekundärlebensräume (Pflanzung von Gehölzen, Ersatz-Lebensräume für die möglicherweise vorkommende Zauneidechse: Steinhäufchen, Holzstapel...) im direkten und weiteren Umfeld des Eingriffsortes angelegt (siehe auch saP, TREPESCH).

Konflikte mit bestehenden und geplanten Nutzungen: Die Ziele und Maßnahmen aus dem ABSP können durch die geplante Ausweisung und Nutzung als Wohngebiet auf der Fläche nicht umgesetzt werden. CEF-Maßnahmen und Minimierungsmaßnahmen sind auf der Fläche festgesetzt. Im näheren (Kanaltrasse) und weiteren Umfeld sollen CEF-Maßnahmen sowie Maßnahmen für Minderung, Ausgleich und Ersatz erfolgen. Zudem sind externe Ausgleichsflächen vorgesehen. Dies alles ist festgesetzt und wird mit der Lage an anderer Stelle (Festsetzungen ...) schon ausführlich behandelt.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das **Schutzgut „Klima“** können nicht ausgeglichen werden. Siehe hierzu die Ausführungen im Umweltbericht bei „Klima und Luftqualität (Schutzgut)“ ab Seite 89“, auf die hier verwiesen wird.

12. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung

12.1. Fläche (Schutzgut)

ABSP der Stadt Amberg³¹ (1.5 S. 21)
 „[...] Der Bodenverbrauch ist durch Reduzierung der Flächeninanspruchnahme zu begrenzen:
 - Die unbebauten, unversiegelten Frei-

Berücksichtigung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes:

Anders als in dem im ABSP dargelegten Ziel gefordert, wird eine bisher unverbaute Grünfläche bebaut. Auf dieser Freifläche im Anschluss an bereits stark verdichtet bebaute Bereiche kann durch die geplante verdichtete Be-

³¹ FIS-Natur Online https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/... – September 2024

³² Arten- und Biotopschutzprogramm Stadt Amberg, Stand August 2010, Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit

flächen, insbesondere die Landschafts- und Grünflächen in und um die Stadt, sind zu sichern und zu entwickeln.
- Die Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Verkehr ist zu begrenzen.
[...]"

baung die **Flächeninanspruchnahme** für Siedlung und Verkehr begrenzt werden: Für die gleiche Anzahl an Wohnungen wäre am Ortsrand, bei weniger verdichteter Bebauung ein wesentlich höherer Flächenverbrauch nötig.

Bewertung für das Schutzgut FLÄCHE
Mittelschwere Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt.

12.2. Schutzgut Boden

Erhebung (Basisszenario):

Naturraum: Aus naturräumlicher Sicht liegt Amberg am Übergang zwischen Jura und Urgebirge. Während die südwestliche Hälfte des Stadtgebietes einer mit Kreidesedimenten gefüllten Mulde am Rand der mittleren Frankenalb (081A) zuzurechnen ist, zählt das nordöstliche Gebiet zu den sandig-tonigen Bursandstein- und Keuper-Formationen des Oberpfälzischen Hügellandes (070). Am Südwestrand des Hügellandes zieht sich quer durch das Stadtgebiet eine geologische Störungszone, die durch das Auftreten von Erzlagerstätten (Erzberg) und den Resten der ehemaligen Malmkalk / Dolomit-Bedeckungen (Galgenberg, Mariahilfberg, Fagera) auffällt (Quelle ABSP Stadt Amberg 1.1 Lage im Raum).

Der Untersuchungsraum befindet sich (Quelle: Bay. FIS³³) im Randbereich der Naturraum-Haupteinheit ‚D62‘ ‚Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland‘, in der naturräumlichen Untereinheit ‚Hirschauer Bergländer‘ (070-F), im Süden schließen die Naturraum-Untereinheit ‚081-A‘, sowie die Naturraum-Haupteinheit ‚D61‘ Fränkische Alb (mit der Naturraum-Untereinheit ‚081-A‘) an.

Aus dem ABSP (1.3 S. 4): „[...] Die Hirschauer Bergländer setzen sich aus unterschiedlichen Landschaften zusammen. ... Entlang der Sulzbach-Amberger Störungszone finden sich ferner Reste der ehemaligen Malmkalk/dolomit-Bedeckung (Galgenberg, Mariahilfberg, Fagera) als Jurahöhen der Voralb. Der Höhenzug ist im Stadtgebiet größtenteils bewaldet (Mariahilfberg, Wagrain). Waldfrei sind die Malmhänge um Krumbach sowie das Krumbachtal mit Hängen (Raigering). [...]“

Geologie: Die Geologische Karte 1 : 500.000³⁴ nennt für den Geltungsbereich als Geologische Einheit „Dogger (Brauner Jura)“.

Geologische Karte von Bayern 1:500.000 (Geologische Karte von Bayern 1:500.000)

Kürzel der Geologischen Einheit	b
Geologische Einheit	Dogger (Brauner Jura)
Gesteinsbeschreibung	Tonstein, Sandstein mit Eisenerzflözen, Mergel- u. Kalkstein
System	Jura



Abbildung 21: Geologische Karte

Ausschnitt aus Geologische Karte von Bayern 1 : 500.000 im BayernAtlas
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

³³ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, FIS-Natur Online (FIN-Web):
https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm - April 2021

³⁴ Geologische Karte von Bayern 1:500.000 https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm – April 2021

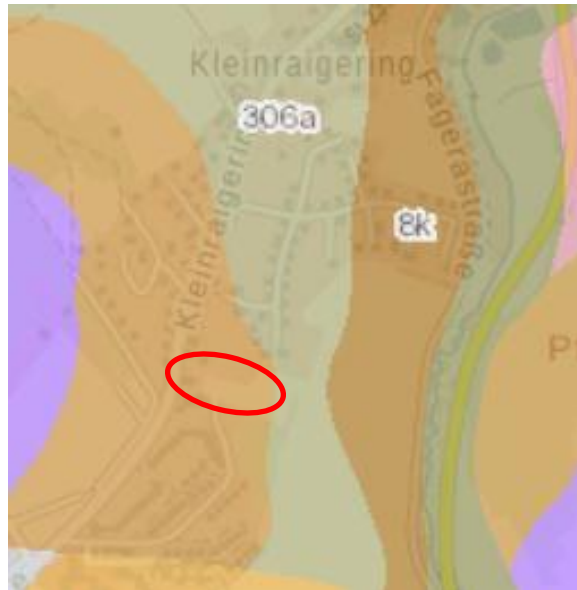
Die Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000³⁵ stellt für den Geltungsbereich dar:

ocker: „304a Fast ausschließlich Braunerde, unter Wald gering verbreitet podsolige Braunerde und Podsol-Braunerde aus (Grus-)Reinsand (Deckschicht oder Sandstein) über Reinsand(-stein)“;

helloliv: „306a Fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus (grusführendem) Lehm (Deckschicht) über (grusführendem) Sand bis Sandlehm (Sandstein), gering verbreitet über Sandstein“.

Abbildung 22: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte von Bayern, M 1:25.000

[Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>...]



Im Geltungsbereich sind keine **Altlastenverdachtsflächen** und **Altablagerungen** oder weitere **Vorbelastungen** bekannt. Die Fläche befindet sich außerhalb der im Altlastenkataster registrierten Flächen, weitere Anhaltspunkte sind nicht bekannt. Sollten bei anfallenden Erdarbeiten und Abbrucharbeiten mögliche Verunreinigungen und Altlasten zu Tage kommen, sind diese unverzüglich der Stadt Amberg sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden anzuzeigen (Mitteilungspflicht nach § 1 BayBodSchG).

Die nicht überbauten Flächen im Geltungsbereich werden vor Beginn der Planung großteils als **extensives Grünland** (Magere Flachland-Mähwiese), sowie im Nordwesten als **Streuobstwiese** genutzt, mit einem Gehölzbestand am östlichen Rand. Es handelt sich um weitgehend natürliche Bodenprofile, die durch anthropogene Veränderungen (landwirtschaftliche Nutzung) zum Teil überformt wurden. Zur **Ertragsfunktion des Bodens** siehe die Angaben zur Ertragsfähigkeit in der Tabelle 4 „Bodenfunktionsbewertung“ auf Seite 73.

Im Geltungsbereich ist im Bayerischen Denkmal-Atlas³⁶ ein **Bodendenkmal** erfasst (siehe hierzu den Auszug aus Bayern-Atlas in Abbildung 40 ab Seite 95). Es handelt sich hierbei um einen sogenannten „Bestattungsplatz der Mittelbronzezeit, der Hallstattzeit und der Frühlatènezeit mit verebneten Grabhügeln“ (D-3-6537-0084). Näheres hierzu beim Schutzgut „Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter“ ab Seite 95, auch zum Thema „archäologische Voruntersuchungen“.

³⁵ Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> - April 2021

³⁶ Bayerischer Denkmal-Atlas, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>... - April 2021

Bodenfunktionsbewertung (gestufte Bewertung der Bodenfunktionen)

Tabelle 4 – Bodenfunktion

Bodenfunktion (Teilfunktion)	Bodentyp 304a: „Fast ausschließlich Braunerde, unter Wald gering verbreitet podsolige Braunerde und Podsol-Braunerde aus (Grus-)Reinsand (Deckschicht oder Sandstein) über Reinsand(-stein)“; Bodentyp 306a: „Fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus (grusführendem) Lehm (Deckschicht) über (grusführendem) Sand bis Sandlehm (Sandstein), gering verbreitet über Sandstein“.	Bewertung / Funktions- erfüllung	Maßnahmen / Umsetzungs- empfehlungen ³⁷
1. Standort- potenzial für die natürliche Vegetation	Standortpotential*: Fläche ist im Umweltatlas Boden ³⁸ nicht bewertet. Aufgrund der Nutzung als extensives Grünland (nährstoffarme, extensive Wiese), sowie als Streuobstwiese, ist für die nicht überbauten Bereiche ein mittleres Standortpotential zu erwarten.	Mittlere Funktions- erfüllung.	Vermeidung von Beeinträchtigungen des Standortpotenzials (z.B. ökologischer Feuchtegrad, Nährstoffhaushalt) infolge der bekannten Eingriffsvorhaben.
2. Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen	Wasserrückhaltevermögen*: Fläche ist im Umweltatlas Boden nicht bewertet. Weitgehend natürliche Bodenprofile, deren anthropogene Veränderung auf die landwirtschaftliche Nutzung zurückzuführen ist; Retentionsvermögen voraussichtlich mittel bis hoch.	Mittlere bis hohe Funktions- erfüllung.	Vermeidung des Bodenverbrauchs und der Bodenversiegelung; Festsetzung von Maßnahmen zum funktionalen Ausgleich (hier: Stauraumkanal), Verminderung von Beeinträchtigungen durch Reduzierung des Versiegelungsgrades.
3. Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z. B. Nitrat)	Nitratrückhaltevermögen*: Fläche ist im Umweltatlas Boden nicht bewertet. Weitgehend natürliche Bodenprofile, deren anthropogene Veränderung auf die landwirtschaftliche Nutzung zurückzuführen ist; Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe voraussichtlich mittel bis hoch.	Mittlere bis hohe Funktions- erfüllung.	Vermeidung des Bodenverbrauchs.
4. Rückhaltevermögen für Schwermetalle	Schwermetallrückhalt*: Im Umweltatlas Boden wurden Böden hinsichtlich ihres Rückhaltevermögens für folgende Metalle bewertet (jeweils Mittelwert): Aluminium: 4 bis 5, Blei: 5, Cadmium: überwiegend 2, im östlichen Bereich 5, Chrom: 4 bis 5, Cobalt: überwiegend 3, im östlichen Bereich 5, Eisen: 5, Kupfer: 4 bis 5, Mangan: überwiegend 3, im östlichen Bereich 5, Nickel: überwiegend 3, im östlichen Bereich 5, Quecksilber: 5, Zink: überwiegend 3, im östlichen Bereich 5 Das Rückhaltevermögen für Schwermetalle lässt sich somit zusammenfassend bewerten: überwiegend mittel bis sehr hoch.	Mittlere bis hohe Funktions- erfüllung.	Vermeidung bzw. Minimierung des Bodenverbrauchs, Vermeidung von Baustelleneinrichtungen auf nicht vorbelasteten Flächen; Festsetzung von Maßnahmen zum funktionalen Ausgleich im Einzelfall.
5. Natürliche Ertragsfähigkeit	Die Fläche ist im Umweltatlas Boden ³⁹ nicht bewertet. Aufgrund der Hanglage und der zuletzt	Geringe bis mittlere	Minimierung des Bodenverbrauchs.

³⁷ Berücksichtigung der Bodenfunktionen in der verbindlichen Planung (M 1:5.000 – 1:1.000) – Auszug aus der Arbeitshilfe des GLA und LfU – Tabelle I/10

³⁸ Bodenfunktionskarten des LfU im Umwelt-Atlas Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt
https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de u. A.

³⁹ Bodenfunktionskarten des LfU im Umwelt-Atlas Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt
https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de u. A.

landwirtschaftlich genutzter Boden	extensiven Nutzung als Grünland und Streuobstwiese ist eine geringe bis mittlere natürliche Ertragsfähigkeit zu erwarten, trotz der theoretischen durchschnittlichen landwirtschaftlichen Ertragsbedingungen.	Funktions- erfüllung.	
6. Boden mit einer bedeutenden Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Bodendenkmal vorhanden. Siehe auch „12.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Schutzgut)“ ab Seite 95.*	Bei Funden mittlere bis hohe Funktions- erfüllung möglich.	Vermeidung bzw. Minimierung des Bodenverbrauchs.
7. Potenzielle Erosionsgefährdung	In einem Baugebiet eher geringer als bei landwirtschaftlicher Nutzung.	Keine zusätzliche Erosions- gefährdung.	Keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

*: Quelle Bodenfunktionskarten des LfU³⁹; Anmerkung zu 1.: „Eine sehr hohe oder hohe Wertklasse erhalten bodenkundliche Extremstandorte, bei denen aufgrund ihrer Seltenheit von einer überregionalen Bedeutung als Pflanzenstandort ausgegangen werden kann. Bodenkundliche Normalstandorte ohne extremen Wasser- und Nährstoffhaushalt (Standortgruppe 6) sind im Allgemeinen häufig anzutreffen. Hier können aber andere Standortfaktoren die Ausprägung seltener Lebensgemeinschaften bedingen, so dass nur im regionalen Kontext entschieden werden kann, ob der Standorttyp hier eine bedeutende Funktion für die natürliche Vegetation erfüllt“ (Quelle: Das Schutzgut Boden in der Planung 2003 Herausgeber: Bayerisches Geologisches Landesamt ISBN 3-936385-44-0).

Vor Beginn der Bauarbeiten war der Geltungsbereich großteils ohne **Versiegelung**. „Die ... erkundeten Böden (Tone, Schluffe und stärker bindige Sande) weisen eine nur schwache Durchlässigkeit auf und sind somit für die **Versickerung** nicht geeignet“ (Bodenuntersuchung⁴⁰S. 6).

Im Nordwesten befanden sich zu Beginn der Planung ein Wohngebäude, ein Stadel sowie zwei kleine Nebengebäude (Garage, Gewächshaus). Zudem sind im Umfeld der Gebäude Asphalt- und Pflasterflächen vorhanden. Insgesamt waren somit Flächen in einem Umfang von ca. 510 m² versiegelt. Dazu kommt seit Ende 2025 die Bebauung, sowie die versiegelten Flächen auf Fl.Nr. 3051/2. Die weiteren Flächen auf Fl.Nr. 3051 wurden als extensives Grünland, sowie als Streuobstwiese genutzt. Östlich der Streuobstwiese, sowie entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches sind Baumhecken vorhanden. Es handelt sich um weitgehend natürliche Bodenprofile, deren anthropogene Veränderung auf die landwirtschaftliche Nutzung zurückzuführen ist. Die Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Regelungs- und Produktionsfunktion) wurden auf den Böden des Geltungsbereichs bisher weitestgehend erfüllt.

Auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung erfolgt die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Es werden im Zuge der Bauleitplanung Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen aufgezeigt (siehe oben und die Festsetzungen zur Bauleitplanung).

Auswirkungen: Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden aus. Die Versiegelung und die Umgestaltung führen zu nicht kompensierbaren Auswirkungen. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage der Gebäude, Wege usw. (GRZ = 0,46 – siehe an anderer Stelle) werden maximal 80 % der Flächen dauerhaft versiegelt. Hier ist die Versiegelung durch die Verkehrsflächen und Terrassenbeläge usw. inbegriffen. Die **Tiefgarage** hat anlagenbedingt einen großen Eingriff in den Boden und den Wasserhaushalt des Bodens zur Folge.

⁴⁰ **Bodenuntersuchung:** Geotechnischer Bericht (Sickerversuche ...) 22-132/ak der SfG – Sachverständigeninstitut für Geotechnik GmbH Nürnberg vom 05.07.2023.

Es entstehen durch die Nutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen.

Trotz der Topografie ist auf Grund der Bebauung und der kontrollierten Wasserführung im Zuge der **Vorhabenplanung nicht mit verstärkter Erosion**, verursacht durch das Baugebiet, zu rechnen. Voraussetzung sind entsprechende Maßnahmen (Hangsicherung ...) auch in der **Bauphase**. Ein Ausgleich durch Entsiegelung an anderer Stelle ist nicht möglich. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wie ab Seite 103 geschildert. Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen ist nicht kompensierbar.

Resultat / Ergebnis: Es sind auf Grund der Versiegelung, der Auswirkungen der Tiefgarage auf den Boden und des Verlustes landwirtschaftlicher Böden durchschnittlicher natürlicher Ertragsfähigkeit hohe Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten, die nicht ausgeglichen werden können. Durch das vorhandene Bodendenkmal im Geltungsbereich sind vorgeschichtliche Grabfunde möglich; die Eingriffserheblichkeit kann dann unter Umständen als hoch eingestuft werden. Untersuchungen (siehe Anlage 10d⁴¹) lassen dies aber nicht vermuten.

Schutzgut	Baubedingte ⁵⁴ Auswirkungen	Betriebsbedingte ⁵⁴ Auswirkungen	Anlagebedingte ⁵⁴ Auswirkungen	Ergebnis – Eingriff
Boden / Fläche	mittel* Voraussetzung sind entsprechende Maßnahmen auch in der Bauphase .	gering	hoch bei Denkmal-Funden zusätzliche Auswirkungen möglich.	hoch

Bewertung für das Schutzgut BODEN
Hohe Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

⁴¹ Änderungsanzeige **Maßnahme der Bodendenkmalpflege** - M-2023-143-2_0 - AZ DSchB.: DG-44-2021-2 – Archäologische Fachfirma: IN Terra Veritas Weiden, Grabungsleiter: A. WETTINGER M.A. - Abschluss der Feldarbeit am: 12.03.2024.

12.3. Wasser, Grundwasser (Schutzgut)

Gesetzliches Ziel: siehe unter anderem WHG;
konkrete Ziele: Grundwasserschutz
bzw. wasserwirtschaftlicher Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG, Schutz vor Gefahren durch wild abfließendes Wasser.

Das Planungsgebiet liegt **außerhalb von Hochwassergefahrenflächen** und es sind somit keine festgesetzten, vorläufig gesicherten oder faktischen **Überschwemmungsgebiete** betroffen.

Auch ausgewiesene wassersensible Bereiche (in der Abbildung grün markiert) oder Wasserschutzgebiete (blaue Schraffur), Heilquellenschutzgebiete, sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung sind nicht betroffen. Die Wasserversorgung ist über die bestehenden Versorgungsanlagen sicherzustellen.

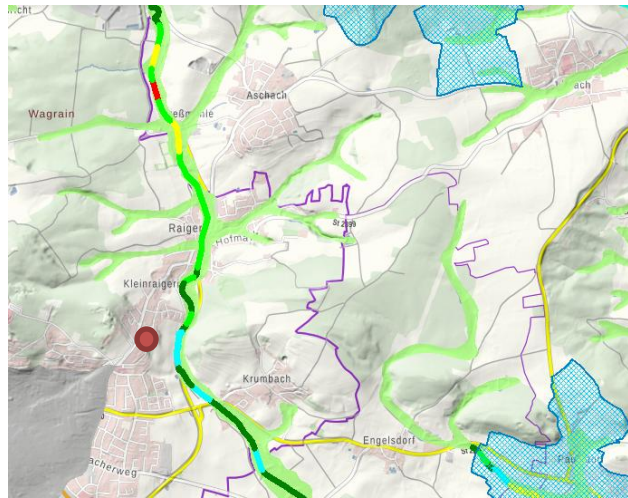


Abbildung 23: Wasserschutzgebiete und wassersensible Bereiche (Quelle: Bayern-Atlas September 2021)

Das Planungsgebiet liegt auf einem steilen Hangbereich (Hangneigung zwischen 9 % und 12 %) und entwässert natürlicherweise nach Osten Richtung Krumbach.

In der Vorhaben-Planung ist die Anlage von Regenrückhalteanlagen (Stauraumkanal) vorgesehen.

Auf die Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser (vgl. § 37 WHG / Gefahr von sogenannten Sturzfluten auch abseits von Fließgewässern) wird nachdrücklich hingewiesen. Inwieweit die Tiefgarage hier problematisch ist, muss in der Vorhabenplanung berücksichtigt werden.

Das geplante Gebiet kann ordentlich an die städtische Abwasseranlage angeschlossen werden (näher behandelt in der Begründung zum Bebauungsplan).

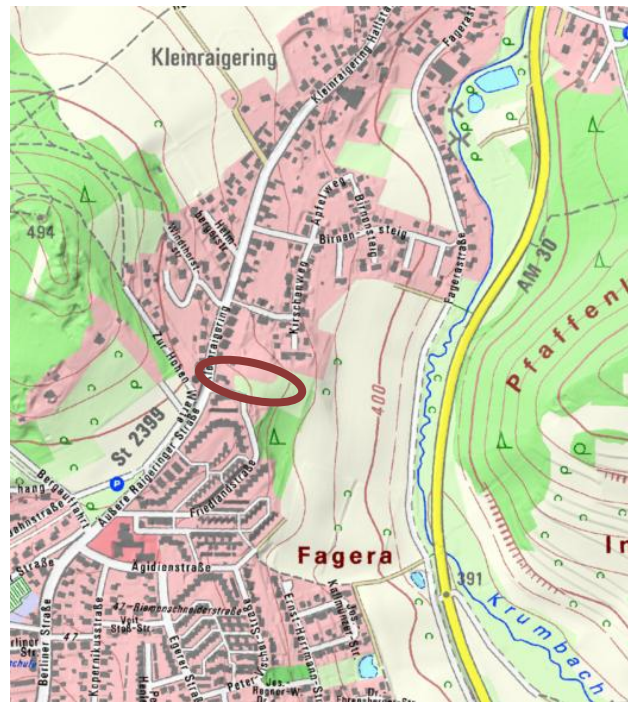


Abbildung 24: Topographische Karte (Bayern-Atlas Jan. 2021)

Natürliche oder künstliche **Oberflächengewässer** gibt es innerhalb des Geltungsbereichs nicht. Sonstige hydrologisch relevante Strukturen, wie Quell- oder Vernässungsbereiche sind nicht bekannt. **Grundwasser** wurde bei der Bodenuntersuchung⁴² am 13.06.2023 bis zur jeweiligen Schürf-Endtiefe

⁴² **Bodenuntersuchung:** Geotechnischer Bericht (Sickerversuche ...) 22-132/ak der SfG – Sachverständigeninstitut für Geotechnik GmbH Nürnberg vom 05.07.2023.

nicht festgestellt. „Lediglich bei Schurf Sch3 ist nasses Bodenmaterial in einer Sandlage über dem Schluff in einer Tiefe von 1,6 m angetroffen worden“ [Geotechnischer Bericht⁴²]. Über den Grundwasserflurabstand und die Grundwasserverhältnisse liegen ansonsten keine detaillierten Angaben vor. Entsprechend den geologischen Verhältnissen können oberflächennahe Schichtwasserbildungen nicht ausgeschlossen werden (siehe auch die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weiden vom 06.07.2021). Der gesamte Geltungsbereich ist in Bezug auf das Schutzgut Wasser zwischen den Kategorien „Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand“ („Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden“ – beide Kriterien aus Liste 1b des Leitfadens Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – der hier zur Orientierung dient) und „Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser“ (Liste 1a im Leitfaden) einzuordnen.

Laut der vorliegenden Bodenuntersuchung⁴² weisen die erkundeten Böden „... nur eine schwache Durchlässigkeit auf und sind somit für die **Versickerung** nicht geeignet ...“, bzw. ist zu beachten, dass in den geeigneten tieferen Bereichen („Felszersatz ...“) „die Versuchsergebnisse häufig bereits nahe zum unteren Grenzwert der Durchlässigkeit ... ermittelt worden sind ...“.

Baubedingte Auswirkungen: Es kann nach dem bisherigen Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei den Erschließungen und sonstigen Baumaßnahmen auf Grund der Hanglage trotz Tiefgarage kein Grundwasser angeschnitten wird. Es ist jedoch aufgrund des geneigten Geländes und der Ausbildung des Untergrunds u.U. bereichsweise mit Schichtwasseranfall zu rechnen. Während des Betriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offen liegendem Boden zu rechnen. Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Die Tiefgarage bedingt einen großen Eingriff in den Boden und den Wasserhaushalt des Bodens. Auf zur Bebauung vorgesehenen Flächen wird in der Regel durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Dem gegenüber wird der oberflächliche Abfluss erhöht. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass ein übermäßiger Oberflächenwasserabfluss auf benachbarte Grundstücke vermieden wird.

Minderungsmaßnahmen, wie die Regenrückhaltung im Stauraumkanal, sehr eingeschränkt auch Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen / Belägen (Hanglage, schlechte Versickerungsfähigkeit des Untergrundes) können die Auswirkungen mehr oder weniger reduzieren.

Resultat: Es sind im **Ergebnis** durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte ⁵⁴ Auswirkungen	Betriebsbedingte ⁵⁴ Auswirkungen	Anlagebedingte ⁵⁴ Auswirkungen	Ergebnis – Eingriff
Wasser	gering	mittel	mittel	mittel

Schutzgut „WASSER / GRUNDWASSER“ – Bewertung:
Mittelstark erhebliche Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

12.4. Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt (Schutzgut)

Potenziell natürliche Vegetation

Als **potenzielle natürliche Vegetation** nennt das Bayerische Fachinformationssystem Naturschutz (Bay. FIS⁴³) „Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald“ („M3b“).

Potenzielle natürliche Vegetation	M3b	Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald
Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut	19	Bayerischer und Oberpfälzer Wald
Vorkommensgebiete gebietseigener Gehölze (BfN, verändert d...)	3	3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland
Ökologische Grundeinheiten (FoVH)	6	36

[Quelle: FIS-Natur Online⁴³]

Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze, Autochthones Saatgut oder Pflanzenmaterial

Nach § 40 BNatSchG „Ausbringen von Pflanzen und Tieren“ sind in der freien Natur gebietseigene Gehölze bzw. Saatgut zu verwenden. Als „freie Natur“ kann hier die Krumbach-Aue und maximal die angrenzenden Gehölzbestände gewertet werden.

Autochthones Saatgut oder Pflanzenmaterial:

Pflanzungen und Ansaaten im Zuge der Maßnahme im Naturraum 070-F „Hirschauer Bergländer“ erfolgen laut Leitfaden⁴⁴ im **Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“**, laut FINweb⁴⁵ im **Ursprungsgebiet gebietseigenes Saatgut „19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald“**.

Abbildung 25: Vorkommensgebiete (im Leitfaden S. 8)



„Das Verlangen nach Herkunftsnachweisen ist zwingend in den Ausschreibungsunterlagen anzukündigen. Beim Herkunftsnachweis ist aber grundsätzlich auf ein einheitliches Niveau zu achten. Mindeststandard muss eine lückenlose Kontrolle und Dokumentation über alle Stadien des Produktionsverlaufs gebietseigener Gehölze aus den Vorkommensgebieten des Leitfadens beziehungsweise nach FoVG von der Ernte bis zum Endverbraucher sein“ (S. 20 Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Jan. 2012).

„Momentan ist es schwierig geeignetes autochthones Saatgut zu bekommen, daher bietet sich eine Mähgutübertragung an. Keinesfalls darf allerdings irgendein Saatgut verwendet werden. Sollte ein Mahdgutübertragung nicht möglich sein (keine geeignet Spenderfläche, Witterung etc.) ist eine Spontanvegetation die bessere Wahl und jedem nicht autochthonem Saatgut vorzuziehen“ (Untere Naturschutzbehörde 2024)

Schutzgebiete / Biotope

Natura-2000-Gebiete, Geotope nach Geotopkataster, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, sowie geschützte Landschaftsbestandteile sind durch die Planung nicht betroffen. Etwa 190 Meter **östlich** des Geltungsbereichs liegt das Landschaftsschutzgebiet

⁴³ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, FIS-Natur Online (FIN-Web): https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm - April 2021

⁴⁴ Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Jan. 2012 <https://www.bmu.de/themen/natur-biologische-vielfalt-arten/artenschutz/nationaler-artenschutz/regionale-gehoelze/>

⁴⁵ Quelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer) <http://fisnat.bayern.de/finweb/>

„LSG-00590.01 Krumbach; ca. 60 m westlich das „LSG-00580.01 Am Mariahilfberg“ – siehe Seite 65 (mit Abbildung)⁴⁶.

In der Biotopkartierung Bayern⁴⁷ (Stand April 2024) sind im Planungsgebiet folgende Biotope erfasst; genaue Beschreibung, siehe im Umweltbericht ab Seite 65, sowie Abbildung 17):

AM-1190-006 (Datum: 27.07.2022)	Bezeichnung: Gehölzstrukturen am Südosthang des Mariahilfbergs: Biotoptypen: Feldgehölz, naturnah
AM-1191-003 (Datum: 03.06.2022)	Bezeichnung: Wiesen am Mariahilfberg-Osthang und in Raigering Biotoptypen: Magere Flachland-Mähwiesen / 651E

Die bestehenden Strukturen sollen soweit möglich erhalten bleiben und werden durch neu zu pflanzende Eingrünungsstrukturen (Baumpflanzungen ...) ergänzt. Das artenreiche Grünland kann nicht erhalten werden und wird 1:1 ausgeglichen. Das artenreiche Grünland wird unter anderem auch ab Seite 66 und ab Seite 113 behandelt.

Artenschutzkartierung (ASK)

Im Nordosten befindet sich ein **ASK-Sondergebiet**, welches durch das Vorhaben nicht betroffen ist (hier wurden vor allem Heuschrecken aufgenommen, siehe auch die Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde Amberg vom 28.06.2021). Voraussetzung ist der Erhalt der Gehölzstrukturen am Ostrand des Geltungsbereichs. Um dies zu gewährleisten, wurden hierzu Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.



(Grafik Stadt Amberg 2021)

Abbildung 26: Ausschnitt ASK-Sondergebiet (rot dargestellt).

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Durch das Bauvorhaben wird eine nahezu unverbaute Fläche in Anspruch genommen. Die vorhandene Streuobstwiese, extensives Grünland sowie Gehölzstrukturen sind durch die Planungen erheblich betroffen. Insbesondere durch die Eingriffe in den alten Obstbaumbestand und die extensive Wiese erfolgt der Verlust von Lebensraum für wildlebende Tiere wie Insekten, Vögel und Fledermäuse. Die Beeinträchtigungen und Folgen für die im Untersuchungsgebiet vorkommende **Flora und Fauna**

⁴⁶ Bayern-Atlas - <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> - April 2024

⁴⁷ FinWeb, Biotopkartierung Bayern (Stadt), April 2024

werden in der **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** (saP, TREPESCH Landschaftsarchitektur⁴⁸) aufgezeigt. Hier sind auch Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich aufgeführt. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die **Tier- und Pflanzenarten** sind hier im Textteil aufgeführt bei den „Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)“ ab Seite 83.

Reale Vegetation / Lebensräume

Die Vegetationsstruktur und Flächennutzung des Geltungsbereiches und des Umfeldes vor Planungsbeginn sind im Luftbild (siehe Abbildung 27) sowie der Bestandskarte (siehe Abbildung 28) zu erkennen.



Abbildung 27: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (Quelle Luftbilder: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Amberg, Februar 2021). Ab Ende 2025 kamen die gelb markierten Flurnummern 3051/2 und /4 dazu.

Die im **Bearbeitungsgebiet zu Planungsbeginn** vorhandene Vegetation und Biototypen sind durch die menschliche Nutzung geprägt:

Im Westen befinden zu Planungsbeginn sich zwei **Wohngebäude**. Die Zufahrt erfolgt über die Äußere Raigeringer Straße über eine asphaltierte Einfahrt. Südöstlich des Wohnhauses sind ein Stadel sowie eine Garage vorhanden. Südlich des Stadels steht ein nicht mehr genutztes Gewächshaus, an welches ein ebenfalls nicht mehr genutzter Gemüsegarten angrenzt. Im Innenhof steht ein großer Walnussbaum, der unter die Baumschutzverordnung der Stadt Amberg fällt (siehe auch Abbildung 6 auf Seite 14). Die Flächen um das Wohnhaus werden als Rasen genutzt; zum Teil finden sich kleinere Obstbäume sowie

⁴⁸ Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Wohngebiet Kleinraigerung, TREPESCH Landschaftsarchitektur, Amberg – Stand 02.06.2026.

Gehölzanpflanzungen mit überwiegend Ziersträuchern. Aufgrund der geplanten Nutzung ist die Rodung der Gehölze erforderlich.

Im Nordwesten ist eine eingezäunte **Streuobstwiese** mit ca. 30 Stück etwa 50 bis 80 Jahre alten Obstbäumen vorhanden. Zum Teil sind die Obstbäume zusammengebrochen; es ist ein hoher Totholzanteil zu verzeichnen. Aufgrund der geplanten Bebauung ist eine vollständige Rodung der Obstwiese nötig. Östlich der Obstwiese schließt eine **Baumhecke** mit großen Ahornen, Birken und Eichen an mit heimischen Sträuchern und Altgrasflur im Unterwuchs.

Die Flächen im südlichen und östlichen Geltungsbereich sind als „**Magere Flachland-Mähwiese 651E**“ (Biotop-Code: GU651E Anteil 100 %) einzustufen (Biotopsteckbrief <https://atlas.bayern.de/...> 20.05.2026).

Bei der Wiese im westlichen Bereich handelt es sich um nährstoffreicheres, relativ artenarmes, extensives Grünland, das ausführlicher an anderer Stelle behandelt wird (bei „Eingriff“ + „Ausgleich“: siehe Inhaltsverzeichnis). Zum Eingriff siehe auch Abbildung 42.

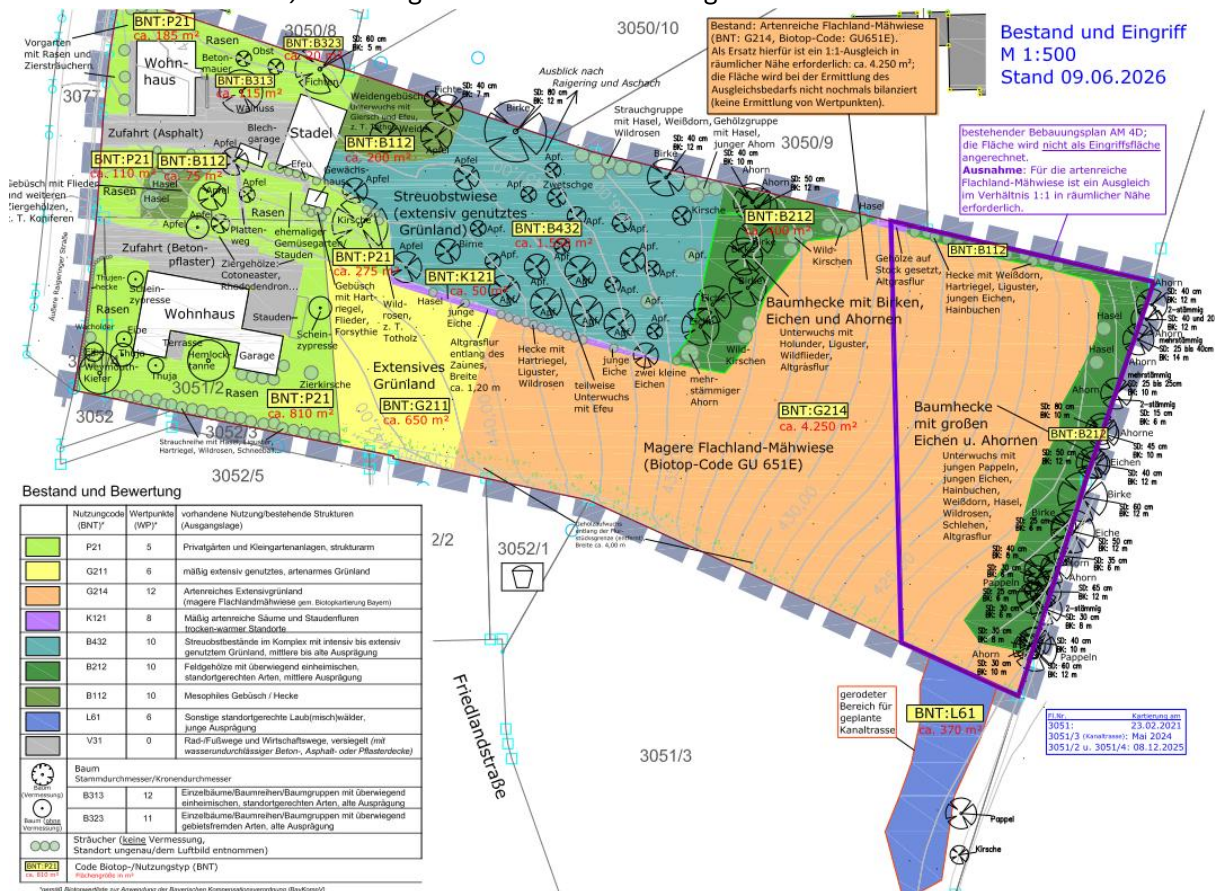


Abbildung 28: Bestandskarte (unmaßstäblich) – Bestand vor Beginn der Eingriffe – Bearb.stand Juni 2026 (RCH).

Entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs ist als Abgrenzung zum nördlich gelegenen Siedlungsgebiet eine Hecke mit heimischen Sträuchern, wie Weißdorn, Hartriegel, Liguster und Hainbuchen vorhanden.

An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich eine **biotopkartierte Gehölzstruktur** (Biotop-Nr. AM-1190-006, vormals AM-0070-001). Es handelt sich hierbei um eine Baumhecke mit bis zu 14 m hohen Bäumen, überwiegend Eichen, Birken, Spitz-Ahornen und Zitter-Pappeln. Im Unterwuchs, v. a. westlich, sind Gehölzaufwuchs mit jungen Pappeln und Eichen sowie heimische Wildgehölze, wie Hasel, Wildrosen, Schlehen und Altgrasflur vorhanden.

Insgesamt stellt der **Komplex** aus Obstwiese, artenreicher Flachland-Mähwiese sowie Gehölzstrukturen ein **Trittsteinbiotop** zwischen Krumbachau und Mariahilfberg dar und trägt zum **Biotopverbund** bei.

Im westlichen Teil des Flurstücks (im Zusammenhang bebauter Bereich an der Straße „Kleinraigering“ gilt die **Baumschutzverordnung**⁴⁹ der Stadt Amberg (siehe auch Seite 14). Unter die Baumschutzverordnung fallen im Geltungsbereich ein Walnussbaum, der sich im Hofbereich zwischen dem bestehenden Wohngebäude im Nordwesten und dem Stadel befindet sowie eine Fichte nördlich des Stadels. Bei den weiteren Gehölzen im Hausgarten handelt es sich um kleinere Obstbäume und Ziersträucher. Für die zu entfernenden Bäume sind Ersatzpflanzungen auf demselben Grundstück vorzusehen (§ 7 Abs. 2 Baumschutzverordnung).

Im Südosten ist die Verlegung des **Schmutz- und Regenwasserkanaals** durch den vorhandenen waldartigen Gehölzbestand vorgesehen. Die Fläche ist Teil eines Biotopverbundes, ebenso wie die (Baum-)Hecke im Osten des Geltungsbereichs.

Die gesamte Biotop-Teilfläche auf Fl.-Nr. 3051/3 ist Teil des amtlich kartierten Biotops AM-1190-005 (auch: ABSP Nr. 36100109 - lokal bedeutsam). Die Biotopbeschreibung ist auf Seite 67 zu finden.

Da ein Zugriff auf die Fl.Nr. 3062 nicht möglich war, soll die geplante **Kanaltrasse** über das Grundstück Flurnummer 3051/3 (Eigentümer: Stadt Amberg) verlaufen. Hierfür war eine Rodung der bestehenden Gehölze auf einer Trassenbreite von mindestens ca. 8,00 m erforderlich. Im Zuge der Planungen im Jahr 2022 war angedacht, dass der spätere Neuaufwuchs von Bäumen auf der Trasse möglich sein soll (Verlegung im „Rohr-in-Rohr-System“), um den Eingriff zu minimieren. Dies ist jedoch nicht möglich, da aufgrund der Sicherheitsvorschriften im Bereich der Leitungstrasse eine Bepflanzung mit Gehölzen unzulässig ist. Der Trassenverlauf wurde im Winter 2022/2023 bei einem Vor-Ort-Termin in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Amberg, dem städtischen Förster sowie dem Artenschutz-Gutachter festgelegt, um Bäume mit Höhlungen zu erhalten. Im Anschluss erfolgte die Rodung der Teilfläche. [...] Es sollte nach Abschluss „in jedem Fall (...) ein möglichst wertvoller neuer Biotoptyp entstehen“ (uNB am 27.03.2024). Die Eingriffsfläche der Kanaltrasse ist auf Seite 110 in Tabelle 7 bilanziert und bei der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung berücksichtigt.



Abbildung 29: Blick auf den südöstlichen Geltungsbereich: Nutzung als extensive Wiese, im Hintergrund biotop-kartierte Gehölzstruktur außerhalb des Geltungsbereichs (eigene Aufnahme 23. Feb. 2021).



Abbildung 30: Blick auf die Streuobstwiese Richtung Osten (eigene Aufnahme 23. Feb. 2021).

⁴⁹ Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Amberg (Baumschutzverordnung) vom 17. Dezember 2002.



Abbildung 31: Innenhof mit Walnussbaum, rechts im Hintergrund Fichte, beide im Bereich der Baumschutzverordnung Amberg (eigene Aufnahme 26. Feb. 2021).



Abbildung 32: Blick Richtung Osten: Artenreiche Flachland-Mähwiese. Die biotopkartierten Gehölzstrukturen im Osten (rechts im Bild) bleiben erhalten (eigene Aufnahme 23. Feb. 2021).

Auswirkungen: Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung und Umbruch können benachbarte Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Beschattung, Veränderungen des Kleinklimas etc. beeinträchtigt werden. Die räumliche Nähe von Teilbereichen zu den vorhandenen Wohngebieten und Straßen mit ihren Emissionen bzw. Störungen durch Lärm oder Licht ist, insbesondere für empfindliche Arten der Fauna, als bestehende Vorbelastung zu werten. Erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen sind deshalb bei Anwendung der Vermeidungsmaßnahmen* nicht zu erwarten (* Übersicht in Kap. 15 ab S. 102).

Schutzgebiete sind von der Baugebietsausweisung nicht betroffen. Die bestehenden biotopkartierten Gehölzstrukturen im Osten sind zu erhalten. Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden. Es bestehen bereits Zerschneidungseffekte durch die angrenzenden Strukturen und Nutzungen (Äußere Raigeringer Straße, Siedlungen nördlich und südlich, intensiv genutzter Acker im Osten...). Es ist eine Verschiebung des Artenspektrums (Flora und Fauna) in Richtung auf vermehrt an Siedlungen angepasste Arten zu erwarten. Während des Baubetriebs ist mit gewissen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Die Durchlässigkeit des Baugebiets wird durch die Bebauung, sowie durch erforderliche Stützmauern reduziert. Die Schaffung von neuen blütenreichen, insektenfreundlichen Strukturen kann die Eingriffe minimieren. Hierzu gibt es Vorgaben des Artenschutzgutachters, die bei den Festsetzungen und der Vorhabenplanung berücksichtigt werden.

Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung):

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, inwieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Verbotstatbestände: Sowohl im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten gelten folgende Verbote:
Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot: Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadenvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

In der **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** (saP) durch das Landschaftsarchitekturbüro TREPESCH⁵⁰ werden die Beeinträchtigungen und Folgen für die im Untersuchungsgebiet vorkommende Flora und Fauna aufgezeigt und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich vorgesehen. Ab Seite 6 der saP werden „Baubedingte Wirkfaktoren / Wirkprozesse“, „Anlagenbedingte Wirkprozesse“, sowie „Betriebsbedingte Wirkprozesse“ behandelt. Die saP⁵⁰ kommt zu folgenden Ergebnissen hinsichtlich der Auswirkungen auf die folgenden Pflanzen- und Tierarten:

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie: „Im Untersuchungsraum wurde **keine** prüfungsrelevante Pflanzenart nach Anhang IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen. Auch bei Geländebegehungen konnten keine potenziellen Standorte ausgemacht werden. Es werden keine Verbotstatbestände in Bezug auf Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie erfolgen“ (Quelle: saP TREPESCH, Ziff. 3.2.1).

Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie: „Im Untersuchungsraum sind anhand der ausgewerteten Unterlagen und eigenen Erhebungen **keine Nachweise folgender Arten / Artengruppen** vorhanden oder zu erwarten, die in Anhang IV FFH-RL aufgelistet sind [...]: Säugetiere (ohne Fledermäuse), Lurche, Fische, Libellen, Käfer, Schmetterlinge, Weichtiere.“ (Quelle: saP TREPESCH, Ziff. 3.2.2).

Tabelle 5 – Übersicht artenschutzrechtliche Prüfungsrelevanz Artengruppen

Übersicht Prüfungsrelevanz der Artengruppen in Bezug auf Anhang IV der FFH-Richtlinie	
Pflanzenarten	Keine Nachweise
Säugetiere (ohne Fledermäuse), Lurche, Fische, Libellen, Käfer, Schmetterlinge, Weichtiere	keine Nachweise vorhanden oder zu erwarten
Zwergfledermäuse, Mückenfledermäuse, Mopsfledermaus	konfliktvermeidende Maßnahmen, CEF-Maßnahmen sowie Gestaltungsmaßnahmen
Zauneidechse und Schlingnatter	konfliktvermeidende Maßnahmen sowie CEF-Maßnahmen
Artengruppe 1 - Vogelarten, die in Siedlungsbereichen brüten und die freie Landschaft zur Nahrungssuche aufsuchen	konfliktvermeidende Maßnahmen sowie CEF-Maßnahmen
Artengruppe 2 - Vogelarten, die in Hecken, Gebüsch, Wäldern und sonstigen Gehölzen am Boden oder im Geäst brüten (ohne Hohlbrüter)	konfliktvermeidende Maßnahmen, CEF-Maßnahmen sowie Gestaltungsmaßnahmen
Artengruppe 3 - Höhlenbrütende Waldvogelarten	konfliktvermeidende Maßnahmen sowie CEF-Maßnahmen

⁵⁰ Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Wohngebiet Kleinraiger, TREPESCH Landschaftsarchitektur, Amberg – Stand 02.06.2026.

Artengruppe 6: Greifvögel	Betroffene Arten können zur Nahrungssuche auf angrenzende Flächen ausweichen. Keine Maßnahmen nötig.
Kuckuck (Artengruppe 7 - Sonstige)	konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich

Bestand und Betroffenheit von geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Fledermäuse: „Insgesamt ist das Areal sicherlich gut geeignet für Fledermäuse. Aber letztlich ist es außer für die Zwergfledermäuse (und die einzelnen Mückenfledermäuse; die stammen auch vom Mariahilfberg) für keine andere Fledermausart als Jagdhabitat wirklich bedeutsam, weil es eben zu kleinräumig ist. [...] Im Planungsgebiet dominiert der Siedlungsraum mit viel Beleuchtung. Da kommen hauptsächlich die Zwergfledermäuse gut damit zurecht. [...] Das Gebiet ist aufgrund der naturnahen Strukturen (Insektenreichtum des Obstgartens) als Durchflugsroute bzw. Jagdhabitat (Mopsfledermaus) anzusehen, verstärkt für die häufigen Zwergfledermäuse. (...)“

Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote für in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte Säugetierarten können ausgeschlossen werden (Quelle: saP TREPESCH⁵⁰, Ziff. 3.2.2.1).

Gemäß saP sind **konfliktvermeidende Maßnahmen, CEF-Maßnahmen sowie Gestaltungsmaßnahmen** erforderlich, deren Ausführung immer wie festgesetzt in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sowie der ökologischen Baubegleitung erfolgen muss. Es werden 20 Fledermauskästen innerhalb des Gehölzbestands auf Fl.Nr. 3051, 3051/3 Gemarkung Amberg sowie vier Fledermauskästen je Gebäude angebracht (insgesamt 20). Beim Abbruch von Gebäuden ist immer auf Fledermäuse zu achten, um Verbotstatbestände zu vermeiden. Dies erfolgt durch die ökologische Baubegleitung während des Abrisses mit Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Es können z.B. auch Fledermauskästen während des Baus in das Mauerwerk integriert werden. Je nachdem welchen Nistkasten man nimmt, muss man diesen regelmäßig reinigen (<https://www.fledermausschutz.de/fledermausschutz/anbringen-von-fledermauskaesten/>).

Reptilien: „Das Untersuchungsgebiet weist potenzielle Lebensräume für die wärmeliebende Zauneidechse auf. [...] Durch den Wechsel von Gebüsch, den Grünlandflächen und Brachestreifen entlang der Grundstücksgrenze stellt der nach Südosten exponierte Hang ein potenzielles Habitat für die Zauneidechse dar. Bei der faunistischen Kartierung im Jahr 2021 wurden jedoch keine Zauneidechsen nachgewiesen. Aufgrund der vorhandenen Strukturen kann nicht sicher ausgeschlossen werden, dass Zauneidechsen Teile des Eingriffsbereichs als Lebensraum aufsuchen. Die vorgefundenen Strukturen werden als geeigneter Lebensraum angesehen.“

Die Zauneidechse gilt in Bayern als gefährdet und ist nach § 7 BNatSchG streng geschützt und in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet. Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote für in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte Arten können ausgeschlossen werden.“

Gemäß saP sind **konfliktvermeidende Maßnahmen sowie CEF-Maßnahmen** erforderlich, die bei den Festsetzungen festgesetzt sind. Auf Fl.Nr. 3004, 3039/4 und 3051/3 Gemarkung Amberg werden Ersatzhabitate für die Zauneidechse und Schlingnatter angelegt. Die kombinierten Habitat-Elemente bestehen aus: Steinhäufen (Granitsteine, Körnung 80 % 200 bis 400 mm, 20 % kleiner oder größer) ca. 4 m³, Sandhaufen ca. 4 m³, Holzstapel ca. 1,5 m³; die drei Komponenten werden so angeordnet, dass sie jeweils ineinander übergehen. Idealerweise beginnt die Baufeldfreimachung (Abziehen des Oberbodens) im Frühjahr, vor der Aktivitätszeit der Reptilien. Ansonsten muss vor Baubeginn eine regelmäßige Mahd der Grünlandflächen bzw. der Randstreifen zwischen Gehölz und Grünland erfolgen, um Zauneidechsen zu vergrämen. Das Mähgut ist ab zu transportieren und darf nicht in Haufen auf dem Baufeld hinterlassen werden, um den Tieren keine neuen

Versteckmöglichkeiten zu belassen. Um Verletzung und Tötung der Tiere durch die Mäharbeiten auszuschließen, muss die Mahd zu Zeiten durchgeführt werden, in denen die Tiere inaktiv sind und sich in ihren Verstecken aufhalten (z.B. die Abend- oder frühen Morgenstunden, kalte Tage, während oder unmittelbar nach Niederschlägen solange die Flächen nass sind). „Ähnliche Ausführungen und die gleichen Maßnahmen gelten für die Schlingnatter“ (Quelle: saP TREPESCH⁵⁰, Ziff. 3.2.2.2).

Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Artengruppe 1 - Vogelarten, die in Siedlungsbereichen brüten und die freie Landschaft zur Nahrungssuche aufsuchen: „Durch das Bauvorhaben werden bestehende Gebäude zerstört. Hecken und alte Bäume, darunter viele alte Obstbäume werden gerodet. [...]

Um einen Tatbestand des Störungs- und des Tötungsverbots- bzw. Verletzungsverbots zu vermeiden, sollten die Gebäude vor dem Abbruch auf mögliche besetzte Nester untersucht werden. Sinnvoll ist es das Baufeld schon vor der Vogelbrutzeit zu räumen und somit auch die Gebäude, die möglicherweise von Vögeln besetzt werden, frühzeitig abzubrechen. Ein Verbotstatbestand kann so vermieden werden. [...]

Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote für in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte Vogelarten können ausgeschlossen werden“ (Quelle: saP TREPESCH⁵⁰, Ziff. 3.3, ab Seite 17). Gemäß saP sind **konfliktvermeidende Maßnahmen sowie CEF-Maßnahmen** erforderlich, die bei den Festsetzungen festgesetzt sind und auch in der saP genau beschrieben werden. Es werden in enger Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung sowie der unteren Naturschutzbehörde 10 Vogelnistkästen für Gebäudebrüter innerhalb des Gehölzbestands auf Fl.Nr. 3051, 3051/3 Gemarkung Amberg angebracht sowie je Gebäude 2 Vogelnistkästen für Gebäudebrüter angebracht (insgesamt 10).

Artengruppe 2 - Vogelarten, die in Hecken, Gebüsch, Wäldern und sonstigen Gehölzen am Boden oder im Geäst brüten (ohne Hohlbrüter): Bei den Untersuchungen wurden unter anderen Arten Amsel, Buchfink, Grünfink, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Kernbeißer, Zilpzalp und Stieglitz festgestellt. [...] Hecken und alte Bäume, darunter viele alte Obstbäume werden gerodet. Aufgrund dessen gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Vogelarten verloren. Die alte Streuobstwiese und das anschließende Grünland gehen auch als Nahrungshabitat für Vögel verloren.

Um einen Tatbestand des Störungs- und des Tötungsverbots- bzw. Verletzungsverbots zu vermeiden, muss die Rodung der Gehölze und der Strukturen in den Wintermonaten außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Eine Schädigung von Habitaten liegt vor. [...] Baubedingt ist mit Lärm- und Staubemissionen zu rechnen, die Vögel im Umfeld beeinträchtigen können. [...] Südlich des Untersuchungsraums besteht ein kleines Waldstück. [...] Das Gehölz schließt direkt an den Eingriffsbereich an. Individuen, die den Wald als Fortpflanzung und Bruthabitat besetzen, werden gegebenenfalls in Randbereichen von Baulärm oder Emissionen beeinträchtigt. Um eine Störung zu vermeiden, ist es sinnvoll schon in den Monaten der Balzzeit mit den Bauarbeiten zu beginnen, sodass die Tiere das Gebiet schon vorher meiden. Eine Beeinträchtigung der Arten ist dann nicht zu erwarten. [...] Die Rodung der Gehölze hat außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen. Im nächsten Frühjahr müssen die Vögel auf andere Gehölzstrukturen im Gebiet ausweichen. [...] Vor allem die Streuobstwiese geht als wertvoller Lebensraum für diese Arten verloren. Um die ökologische Funktion aufrecht zu erhalten und den Arten Ausweichmöglichkeiten zu schaffen ist die Neuanlage einer gehölzreichen Streuobstwiese in naher Umgebung erforderlich. Somit wird der Erhaltungszustand der Arten in Zukunft nicht gefährdet. [...] Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote für in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte Vogelarten können ausgeschlossen werden“ (Quelle: saP

TREPESCH⁵¹, Ziff. 3.3, ab S. 20).

Gemäß saP sind **konfliktvermeidende Maßnahmen, CEF-Maßnahmen sowie Gestaltungsmaßnahmen** erforderlich, die bei den Festsetzungen festgesetzt sind, dort und auch in der saP genau beschrieben werden. Es werden in enger Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung sowie der unteren Naturschutzbehörde 10 Vogelnistkästen für Höhlenbrüter innerhalb des Gehölzbestands auf Fl.Nr. 3051, 3051/3 Gemarkung Amberg angebracht sowie je Gebäude 2 Vogelnistkästen für Höhlenbrüter angebracht (insgesamt 10).

Artengruppe 3 - Höhlenbrütende Waldvogelarten: „[...] Unter den in Baumhöhlen brütenden Vogelarten, die im Untersuchungsraum nach den aus-gewerteten Unterlagen vorkommen können, befinden sich neben Arten, die auch in Einzelbäumen oder kleineren Feldgehölzen brüten (z.B. Blaumeise und Kleiber) solche, die im Gebiet auf großflächigere Wälder und Altbaumbestände angewiesen sind (z.B. Schwarzspecht). Bei den Kartierungen im Gelände wurden neben Blaumeise und Sumpfmehle auch Grünspecht, Buntspecht und Schwarzspecht gesichtet bzw. anhand ihres Gesangs festgestellt. [...] Im direkten Eingriffsbereich bestehen Obstbäume, die auch zum Teil Baumhöhlen aufweisen (Fäulnishöhlen, teilweise ausgebaut). Der angrenzende Wald weist Totholzbäume mit Höhlungen (Spechthöhlen in alten Pappeln) auf, weshalb auch das zahlreiche Vorkommen der Spechtarten zeigt. In den Waldbestand wird [...] mit der geplanten Kanaltrasse [...] eine schmale Schneise freigeschnitten [...] Bäume mit Höhlungen am Waldrand werden dabei verschont. Dennoch verkleinert sich das Habitat durch die Überbauung und Versiegelung der extensiv genutzten Wiese und der bestehenden Gehölzstrukturen. Auch in der Streuobstwiese können potenziell Höhlenbrüter vorkommen. Durch die Entnahme der Obstbäume kommt es zur Zerstörung von potenziellen Lebensstätten höhlenbrütender Arten. Das Defizit ist durch bestimmte Maßnahmen (Anlage einer Streuobstwiese) aus zu gleichen. Der Bedarf an Baumhöhlen kann durch das Anbringen von Vogelnistkästen gedeckt werden. So werden neue Brutmöglichkeiten geschaffen. Die Entnahme der Gehölze muss außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, um Tötung oder Verletzung von Individuen zu vermeiden.

Auch um einer Störung von brütenden Vogelarten entgegenzuwirken, müssen die Baumaßnahmen vor der Vogelbrutzeit beginnen. Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote für in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte Vogelarten können ausgeschlossen werden“ (Quelle: saP TREPESCH, Ziff. 3.3, ab Seite 23). Gemäß saP sind **konfliktvermeidende Maßnahmen sowie CEF-Maßnahmen** erforderlich, die bei den Festsetzungen festgesetzt sind und auch in der saP aufgeführt sind (Stand 2026 sind diese zum Teil schon erfolgt, wie das Festlegen der Kanaltrasse ...).

Artengruppe 6: Greifvögel: „Die Greifvögel [...] sind allesamt streng geschützte Arten. [...] Das Untersuchungsgebiet kann daher ein Nahrungshabitat darstellen. Bei Geländebegehungen wurden keine Greifvögel gesichtet. [...] Eine Störung (bau- und betriebsbedingt durch Lärm, Licht, optische Unruhe) von Horstplätzen ist nicht zu erwarten, da größere Waldbestände nicht direkt an das Bearbeitungsgebiet anschließen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Greifvögel das Gebiet zur Nahrungssuche anfliegen. Betroffene Arten können zur Nahrungssuche auf angrenzende Flächen ausweichen“ (Quelle: saP TREPESCH⁵¹, Ziff. 3.3, ab Seite 26).

Artengruppe 7 - Sonstige: „Für diese Artengruppe kommt eigentlich eine Wirkungsprognose nur für den Kuckuck in Frage. Der Kuckuck gilt als spärlicher Brutvogel in Bayern, der vor allem in

⁵¹ Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Wohngebiet Kleinraiger, TREPESCH Landschaftsarchitektur, Amberg – Stand 02.06.2026.

Gehölzen in reich gegliederten Kulturlandschaften vorkommt. [...] Der Kuckuck ist als Brutschmarotzer durch die direkte Abhängigkeit in gleicher Weise wie die Wirtsarten betroffen (vor allem aus Artengruppe 2), das heißt er ist im selben Maß durch die Zerstörung von Lebensraum beeinträchtigt. Da der Eingriff (Rodung von Gehölzen) bereits im Winter, bzw. zeitigen Frühjahr erfolgt, werden sich die mobilen Wirtsarten des Kuckucks in diesen Bereichen nicht ansiedeln, womit dann auch keine Schädigungen von Nistplätzen erfolgen können. Im Gebiet sind zahlreiche, geeignete Habitate für diese Vogelarten vorhanden.

Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote für in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte Arten können ausgeschlossen werden“ (Quelle: saP TREPESCH⁵², Ziff. 3.3, ab Seite 27).

Gemäß saP sind **konfliktvermeidende Maßnahmen** erforderlich, die bei den Festsetzungen festgesetzt sind, und auch in der saP, sowie bei „Artenschutzmaßnahmen ...“ ab Seite 48 aufgeführt sind (Stand 2026 sind diese zum Teil schon erfolgt). Maßnahmen zur Optimierung des Umfeldes des geplanten Baugebietes siehe Artenschutzmaßnahmen ab Seite 48 und die Festsetzungen ab Seite 47 (Kap. 8.25.3). Eine Maßnahmen-Übersicht ist im Plan „Anlage_5_GOP...pdf“, sowie im Planteil zur saP zu finden.

Abschließend kommt die saP⁵² zu folgendem **gutachterlichen Fazit**:

„Bei den als prüfungsrelevant im Planungsgebiet eingestuften Arten werden, unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und der Durchführung von Maßnahmen zur Optimierung des Umfeldes des geplanten Baugebietes keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten berührt. Damit sind keine Ausnahmetatbestände gegeben.“

Siehe auch die Anmerkungen zu bereits durchgeführten Maßnahmen bei „8.24“.

Resultat / Ergebnis: Durch das Projekt kommt es zum Verlust hochwertiger Lebensräume (Streuobstwiese, Artenreiche Flachland-Mähwiese). Diese Eingriffe werden wie gesetzlich vorgegeben ausgeglichen (siehe naturschutzrechtlicher Ausgleich). Die bereits gefälltten Obstbäume sind als Totholz auf die CEF-Flächen gekommen bzw. einzelne Obstbäume als Baumreihe an einen Feldweg gepflanzt worden (Fl.Nr. 1638/8, Gemarkung Gärmersdorf, vgl. Planteil). Die nicht angewachsenen Bäume an dem Feldweg wurden als Totholz stehen gelassen. Bei Erweiterung der Obstbaumreihe mit weiteren Obst- oder Wildobstbäumen müssen unbedingt schmalkronige Sorten gewählt werden, genügend Abstand zum Feldweg gehalten werden und die Bäume auf mindestens 4,50 m aufgeastet werden, damit die Bäume nicht durch hohe Fahrzeuge (Traktoren) beschädigt werden.

Entsprechend den obigen Ausführungen werden bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen (einschließlich Vogelschutz an Fensterscheiben und insektenfreundlicher Beleuchtung) und CEF-Maßnahmen, welche das Gutachten zur saP⁵² vorgeben, insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.

„Zum Erhaltungszustand der lokalen Populationen der betroffenen Tierarten lässt sich feststellen, dass sich durch die termin- und fachgerechte Ausführung der Maßnahmen zum Eingriff mit anschließenden Ausgleichsmaßnahmen in der Summe keine negativen Veränderungen ergeben. Durch ausreichend große Ausweichhabitate in der umliegenden Gegend ist eine Verringerung der Populationsgröße auszuschließen. Somit wird der Erhaltungszustand der Arten nicht gefährdet. Es sind keine Ausnahmetatbestände gegeben. Eine nachhaltige Beeinträchtigung der lokalen Populationen ist durch den Bau der

⁵² Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Wohngebiet Kleinraiger, TREPESCH Landschaftsarchitektur, Amberg – Stand 02.06.2026.

Terrassensiedlung nicht zu erwarten“ (Quelle: saP TREPESCH⁵², Seite 30). Mit einer nachhaltigen Verschlechterung der biologischen Vielfalt des Untersuchungsbereichs mit Umfeld durch die vorgesehene Bebauung und mit erheblichen Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut ist nicht zu rechnen. Insgesamt sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte ⁵⁴ Auswirkungen	Betriebsbedingte ⁵⁴ Auswirkungen	Anlagebedingte ⁵⁴ Auswirkungen	Ergebnis – Eingriff
Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, Biologische Vielfalt	mittel	gering	mittel*	mittel* *: unter Berücksichtigung der Maßnahmen und des Ausgleichs.

Das Schutzgut „ARTEN und LEBENSRAÜME, BIOLOGISCHE VIELFALT“ wird wie folgt bewertet:
Mittelstarke erhebliche Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

12.5. Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten und andere Schutzgebiete und Schutzobjekte

Siehe oben bei 12.4 (v.a. Artenreiches Grünland und Gehölzbestände betroffen. Ausgleich erforderlich – siehe Eingriffsregelung unten).

12.6. Klima und Luftqualität (Schutzgut)

Im ABSP der Stadt Amberg⁵³ ist der Geltungsbereich großteils als „Kaltluftentstehungsgebiet mit hohem Ausgleichspotenzial für die Siedlungsfläche“ (blaue Schraffur) dargestellt. Der ca. 200 m östlich verlaufende Talraum des Krumbachs ist als „Kalt- und Frischluftleitbahn mit hoher Bedeutung für den klimatischen Ausgleich“ dargestellt.

Der Geltungsbereich ist teilweise als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen (Randbereich eines großen Kaltluftentstehungsgebietes „mit hohem Ausgleichspotenzial für die Siedlungsflächen“). Die überwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung, aber keine überörtliche Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

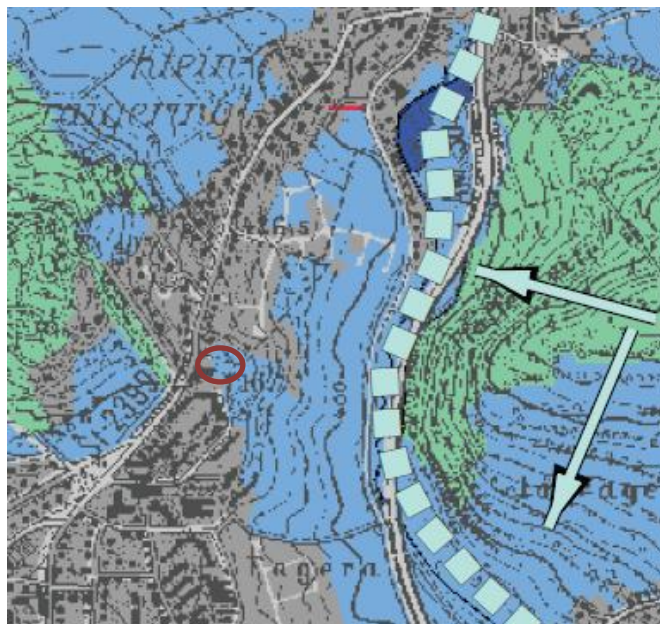
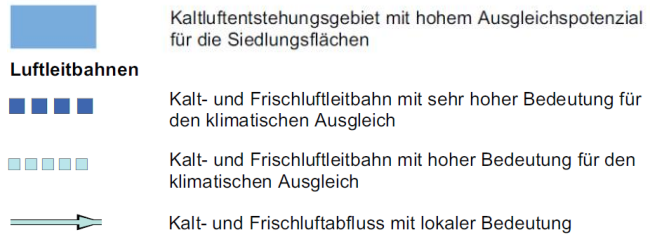


Abbildung 33: Auszug ABSP Amberg, Karte R3 - Stadtklima

⁵³ Arten- und Biotopschutzprogramm Stadt Amberg, Stand August 2010, Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit

Vorbelastungen durch Emissionen, etwa aus dem Straßenverkehr, bestehen weitestgehend nicht.

Klimatische Entlastungsbereiche



ABSP⁵³ (ABSP, Stadtklima, Ziff. 2.4.4) „... „Unter klimatischen Entlastungsbereichen (Ausgleichsflächen) versteht man Flächen, die zu einer Verbesserung der (....) Belastungen des Stadtklimas, z. B. durch Frisch- oder Kaltluftbildung, beitragen.“

ABSP Ziele zum Klimaschutz (Ziff. 2.4.5 Abs. 2)
- Erhalt und Neuschaffung Kalt- und Frischluft produzierender Flächen.

Berücksichtigung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes:

Anders als in dem im ABSP dargelegten Ziel gefordert, wird ein kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet bebaut und steht somit nicht mehr als Kaltluftentstehungsgebiet zur Verfügung. Die angrenzenden Gehölzflächen im Südosten und die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten können die Beeinträchtigungen abmildern.

Auswirkungen: Die Folgen des Klimawandels treffen dieses Wohnbauvorhaben wie jedes andere. Die Funktion als Teil eines lokalen Kaltluftentstehungsgebietes geht verloren. Eine Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima durch Versiegelung und Emissionen ist nicht zu vermeiden. Der hohe zulässige Versiegelungsgrad, sowie die mehrgeschossige Bebauung führen dazu, dass das Kleinklima spürbar beeinträchtigt wird. Durch die Gebäude und Erschließungsflächen werden Kaltluftneubildung und klimatische Ausgleichsfunktion beeinträchtigt. Die Gliederung durch Grünflächen, der Erhalt und die Neupflanzung von Gehölzen, sowie Dachbegrünungen können diesen Effekt abmildern. Ebenso hat die Freihaltung der Gasleitungs-Trasse, sowie der Feuerwehzufahrt (beide quer zu den Höhenlinien und west-ost-orientiert) positive Auswirkungen auf den Luftaustausch (als Verbindung zwischen der klimatisch lokal bedeutsamen Krumbach-Aue und den Wäldern am Mariahilfberg). Die Verschattung durch die Baukörper betrifft zwar angrenzende Bebauung nicht, hat aber in Hitzeperioden günstige Auswirkungen auf die Bedingungen im Baugebiet.

Während der Bauphase ist wie bei jedem Wohnbauvorhaben zeitlich begrenzt mit einem erhöhten Ausstoß von Emissionen zu rechnen (Lärm, Staub, ...).

Die Nutzung erneuerbarer Energie (PV-Anlagen) sowie die möglichst sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden von der Stadt Amberg befürwortet und tragen zur Erhaltung der Luftqualität bei, sind aber bei Einhaltung der aktuellen Baustandards nicht von Belang für die Bauleitplanung (Wärmepumpen müssen nicht festgesetzt werden, weil diese bereits wirtschaftlich sind).

Resultat / Ergebnis: Auf Grund der vorgesehenen dichten Bebauung mit mehrgeschossigen Gebäuden sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte ⁵⁴ Auswirkungen	Betriebsbedingte ⁵⁴ Auswirkungen	Anlagebedingte ⁵⁴ Auswirkungen	Ergebnis – Eingriff
Klima / Luft	mittel	mittel	mittel	mittel

⁵⁴ Allgemeingültige Definition (hier aus: Umwelt-Leitfaden des Eisenbahn-Bundesamtes - BMVBW-23-0001-A013.pdf <https://www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de>)
„Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren werden wie folgt unterschieden ...:

Schutzgut „KLIMA und LUFTQUALITÄT“ – Bewertung:
Mittelstarke Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

12.7. Landschaft (Schutzgut)

Gesetzliches Ziel: Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, sowie der Erholungseignung; konkretes Ziel: Bereiche, die optisch durch Baugebiete beeinflusst werden, sollen möglichst klein gehalten werden.

Die Lage des Baugebietes auf einer stark nach Osten geneigten Hangfläche (und somit aus weiten Bereichen gut einsehbar) erfordert eine genaue Betrachtung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft. Das Gelände fällt im Umfeld vom Mariahilfberg (ca. 517 m Höhe über NHN) zum Talraum des Krumbachs (mit ca. 385 m) hin ab. Die Geländehöhen⁵⁵ im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen zwischen circa 442 m (DGM 25 / DHHN2016⁵⁶) im Südwesten und 421 m ü. NHN. im Südosten; die Steigung beträgt somit durchschnittlich ca. 12 %.

Baubedingte Wirkfaktoren ...

sind vom Baufeld und Baubetrieb ausgehende Einflüsse, die allerdings durchaus dauerhafte Auswirkungen hervorrufen können, wie z. B.:

- temporäre Flächeninanspruchnahme (Einrichtung von Baustellenzufahrten, Baustraßen, Abstellen von schwerem Baugerät, Materiallager, u. a.)
- Lärm, Stäube und Erschütterungen (Lärmemissionen der Baustellenfahrzeuge und sonstiger Geräte)
- Unfälle während der Bauarbeiten (Leckagen von Tanks, Verkehrsunfälle durch Bau- und Transportfahrzeuge.)

Anlagebedingte Wirkfaktoren ... gehen über die Bauphase hinaus. Hierzu zählen u. a.

- Flächenumwandlung
- Bodenverdichtung und –versiegelung
- Zerschneidung

Betriebsbedingte Wirkungen ...

Als betriebsbedingt sind jene Wirkfaktoren anzuführen, die durch den Betrieb der Anlage entstehen, so z.B.:

- Lärm, Erschütterungen
- Emissionen ...
- Pflegemaßnahmen wie Unkrautbeseitigung, Gehölzarbeiten etc.

⁵⁵ Geländehöhen: Geoportal Bayern <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...>, eigene Vermessungen RCH, sowie DGM (siehe Höhenlinien am Planteil).

⁵⁶ Höhen: DGM 25 / DHHN2016 <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...> - Nov. 2021 - Bay. Vermessungsverwaltung und eigene Vermessungen.

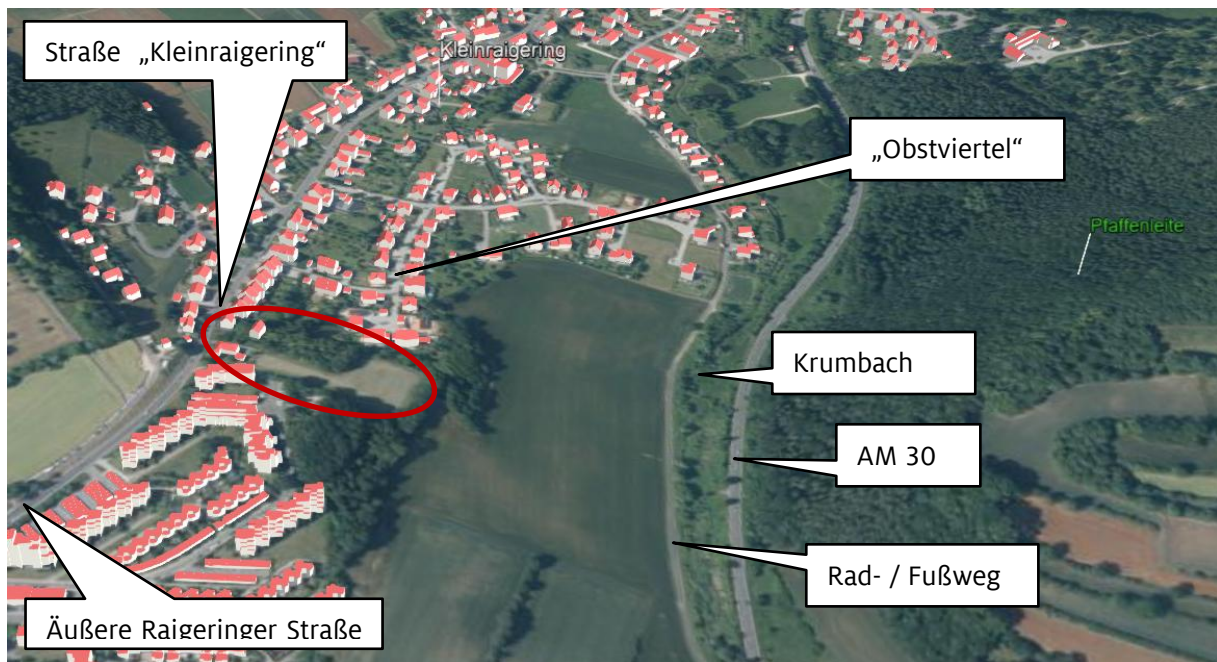


Abbildung 34: Gelände (Quelle: BayernAtlas, 3D-Ansicht, Sept. 2021)

Ausgangszustand zu Beginn der Planung: Von Westen her (Äußere Raigeringer Straße / Straße Kleinraigering / St 2399) ist der Geltungsbereich kaum einsehbar. Entlang der Straße befanden sich zwei Wohnhäuser mit Nebengebäuden und Hausgärten. Durch die vorhandene Topographie – steile Böschung in nördliche / nordöstliche Richtung - ist die Fläche von Norden vom bestehenden Siedlungsgebiet („Obstviertel“) derzeit kaum einsehbar. Hier dienen zu Beginn der Planung die Obstwiese im Nordwesten sowie eine Heckenstruktur im Nordosten als Eingrünung. Teilweise bieten sich im Bereich der Obstwiese schöne Ausblicke Richtung Raigering und Aschach (siehe Abbildung 36, Seite 92). Eine gute Einsehbarkeit ist von den mehrgeschossigen Bestandsgebäuden im Südwesten gegeben. Der Geltungsbereich ist von Osten her (Kreisstraße AM 30) zumindest teilweise einsehbar. Hier trägt die biotopkartierte Baumhecke wesentlich zur Eingrünung bei. Diese Hecke im Osten ist zu erhalten (Schutz vor Eingriffen), bzw. muss durch neue Anpflanzungen ergänzt werden (siehe Festsetzungen).

Der Geltungsbereich ist dank der Grünstrukturen von der AM 30 im Osten her gesehen nicht landschaftsbildbestimmend, je nach Standort des Betrachters aus östlicher Richtung jedoch zumindest teilweise einsehbar, und somit erheblich für das Schutzgut Landschaftsbild.



Abbildung 35: Blick auf den östlichen Geltungsbereich: links vorhandenes Siedlungsgebiet im Norden, rechts biotopkartierte Gehölzstruktur im Osten, im Hintergrund Erhöhung „Pfaffenleite“ südlich Raigering (eigene Aufnahme 23. Feb. 2021).



Abbildung 36: Ausblick im Bereich der Obstwiese Richtung Norden auf Aschach und Raigering (eigene Aufnahme 23. Feb. 2021).

Der mittlere und östliche Geltungsbereich ist geprägt durch die überwiegende landwirtschaftliche Nutzung der Flächen als extensives Grünland. Im Nordwesten ist eine Obstwiese vorhanden. Prägend sind die hohen Baumhecken östlich der Obstwiese sowie insbesondere an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches (Biotop-Nr. AM1190-006, vormals AM-0070-001). Zusammen mit dem südöstlich angrenzenden Wäldchen ist der „Gehölzbestand (...) für die landschaftliche Einbindung der exponierten Wohnanlage auf der Raigeringer Höhe von großer Bedeutung“ und „sollte unbedingt erhalten werden!“ (Auszug aus der Amtlichen Bayerischen Biotopkartierung⁵⁷, Stand April 2021).

Gemäß ABSP Amberg⁵⁸ liegt der Geltungsbereich in einem „Landschaftsraum mit mittlerem Naherholungspotenzial“ und zählt zum Landschaftsraum im Außenbereich Nr. 6 „Krumbachtal mit Raigerung“ (Karte E1 – Naherholungspotenzial der Landschaft, ABSP Amberg).

Die **Erholungseignung** des unmittelbaren Geltungsbereichs ist bis jetzt aber auf Grund der fehlenden Zugänglichkeit als gering einzustufen: Eine Erschließung des unmittelbaren Gebiets durch Wege fehlt (Privatflächen). Die durch den Bebauungsplan unmittelbar beanspruchten Flächen besitzen keine erkennbare Erholungsfunktion, sind aber für die landschaftsgebundene Erholung als Teil der Kulisse von Bedeutung (siehe Landschaftsbild). Bedeutung für die Erholungseignung gesamt: mittel.

Die Stadt Amberg hat ein **Radverkehrskonzept**⁵⁹. Das Gebiet liegt an einer „Radroute“ (Planzeichen: grüne Linie auf der Äußeren Raigeringer Straße / Straße Kleinraigerung), die Teil des „Radverkehrsnetz (Entwurf) Amberg“ ist. Ca. 250 m östlich des Baugebietes verläuft entlang des Krumbaches ein Fuß- und Radweg, der als Verbindung zwischen Raigerung und den Gewerbeflächen an der Regensburger Straße in Amberg dient.

Abbildung 37 (rechts): Radverkehrsnetz der Stadt Amberg – Ausschnitt aus Plan 2 mit Lage des Baugebietes

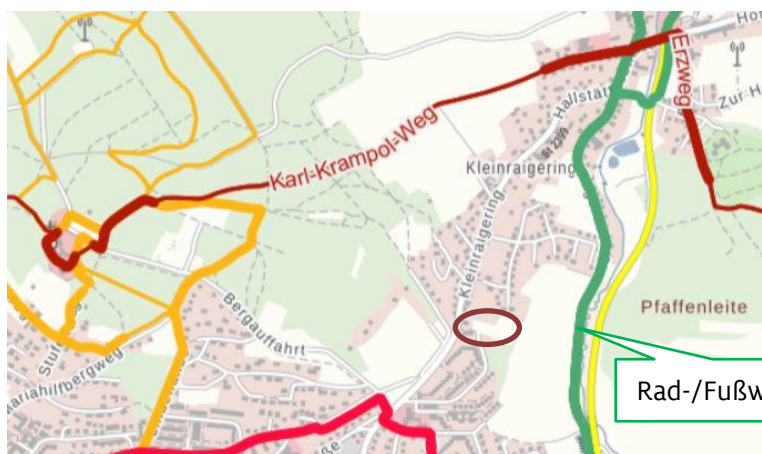
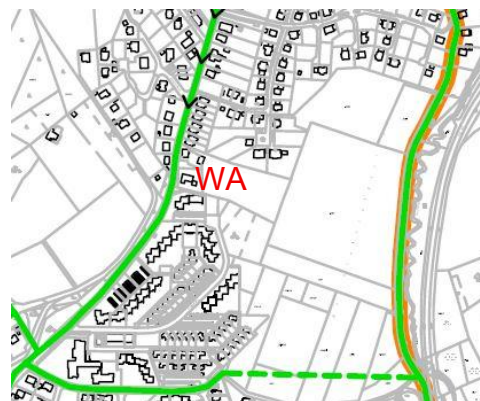


Abbildung 38: Lage im Rad- und Wanderwege-Netz - BayernAtlas

Die nächsten **Wanderwege** befinden sich überwiegend im Bereich des westlich gelegenen Maria-Hilf-Berges. Hier verlaufen unter anderem die Fernwanderwege „Erzweg“ sowie „Karl-Krampol-Weg“ (siehe auch die Abbildung links).

⁵⁷ FIN-Web – FIS-Natur Online [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/...](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/)

⁵⁸ ABSP - Arten- und Biotopschutzprogramm Stadt Amberg, Stand August 2010, Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit.

⁵⁹ Radverkehrskonzept der Stadt Amberg - <https://www.amberg.de/mobil/fuss-und-radverkehr/radverkehrskonzept>.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft:

Der mehrstöckige Wohnkomplex verändert das Landschaftsbild gravierend. Dieser Komplex ist vom Landschaftsschutzgebiet „Krumbach“ sowie dem geschützten Landschaftsbestandteil „Hangleitenwald an der Pfaffenleite“ sehr gut einsehbar, voraussichtlich auch teilweise vom Weg im Krumbachtal. Das Krumbachtal wird maßgeblich verändert (siehe auch Naturschutzfachliche Stellungnahme der Stadt Amberg - Amt 3.29 vom 28.06.2021).

Um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild besser abschätzen zu können, erfolgte im Oktober 2021 die Aufstellung eines „Phantomgerüsts“, mit anschließender Zustimmung des Bauausschusses.

Jeder Eingriff, jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabenbereich grundlegend. Hier werden die im Umfeld bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen auf das neue Baugebiet ausgedehnt. Durch die geplanten mehrgeschossigen Gebäudekomplexe im Bereich der stark geneigten Hangfläche sind erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Der Erhalt der biotopkartierten Gehölzstrukturen im Osten trägt zur Verminderung der Eingriffe bei.

Die vor Beginn der Planung geringe **Erholungseignung** auf der Fläche (im Wesentlichen bereits umzäunte Privatfläche) selbst geht durch die Bebauung voraussichtlich praktisch vollständig verloren.



Abbildung 39: Phantomgerüst, Blick nach Osten Richtung Pfaffenleite (Aufnahme M.K. 13.10.2021)

Vermeidungsmaßnahmen (siehe unten) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört der Erhalt bestehender Gehölzstrukturen (Baumhecke im Osten), die mit Mindestzahl festgesetzte Anpflanzung von neuen Laubbäumen und Sträuchern, sowie die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (maximale Höhe baulicher Anlagen ...). Der Ausgleich für Eingriffe in das Landschaftsbild erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis: Es sind Umweltauswirkungen mindestens mittlerer Erheblichkeit **für das Landschaftsbild und die Erholungseignung** zu erwarten. Der Ausgleichsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild ist über den Ausgleichsbedarf für den Naturhaushalt mit gedeckt (siehe Seite 108, und bei „15.5“ ab Seite 117), die Verwirklichung der Vermeidungsmaßnahmen (ausreichende Eingrünung, Rücknahme der ursprünglich höher geplanten Bebauung und Abstufung der Höhe) ist hierfür Voraussetzung.

Schutzgut	Baubedingte ⁵⁴ Auswirkungen	Betriebsbedingte ⁵⁴ Auswirkungen	Anlagebedingte ⁵⁴ Auswirkungen	Ergebnis – Eingriff
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungseignung	mittel	gering	mittel	mittel

Schutzgut „LANDSCHAFT“ - Bewertung: Mittelstarke Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen

12.8. Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Schutzgut)

Wertschöpfung durch Landwirtschaft: Die potenziellen **landwirtschaftlichen Produktionsflächen** im Geltungsbereich wurden vor Beginn der Planung überwiegend als extensives Grünland und Obstwiese genutzt. Mit der Realisierung des Vorhabens geht eine potenzielle landwirtschaftliche Fläche von ca. 0,5 ha mit durchschnittlichen landwirtschaftlichen Ertragsbedingungen für die Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen nachhaltig verloren, dieser Verlust kann nicht direkt kompensiert werden.

Erhebung der UVP relevanten Kulturgüter (Basisszenario)

Bau- und Bodendenkmäler: Der Bayerische Denkmal-Atlas weist im Geltungsbereich Bodendenkmäler aus⁶⁰. Der Geltungsbereichs liegt in einem Bereich der als Bodendenkmal (flächig rot) dargestellt ist.

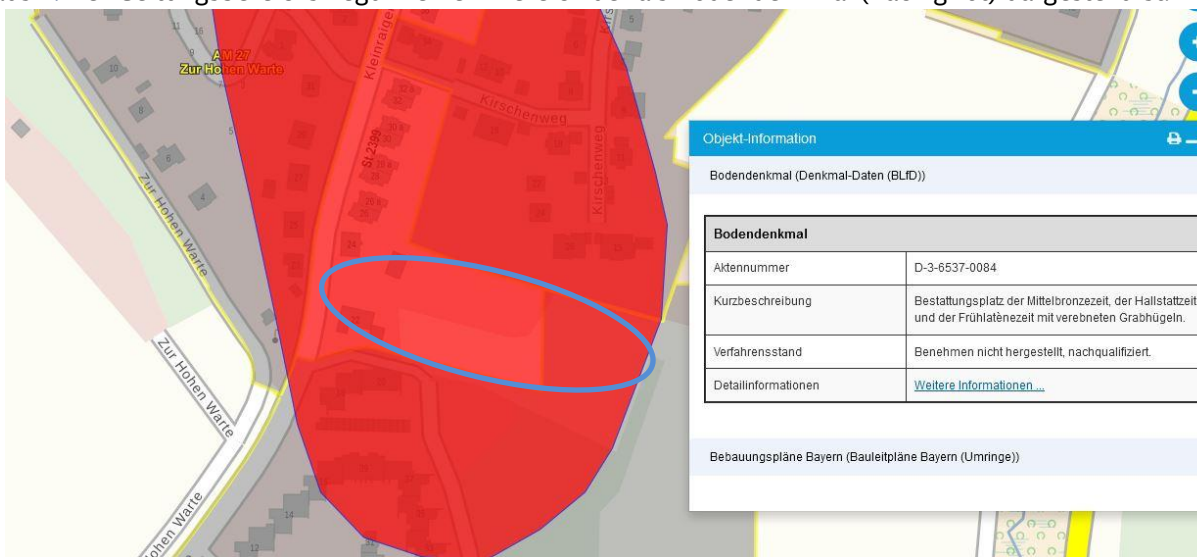


Abbildung 40: Bodendenkmal

Kartengrundlage: Bayern-Atlas - April 2021 - <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> - das Bodendenkmal ist flächig rot dargestellt.

Hierzu das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege in Regensburg in einer Vorab-Stellungnahme⁶¹: „Beim Bodendenkmal D-3-6537-0084 handelt es sich um einen „Bestattungsplatz der Mittelbronzezeit, der Hallstattzeit und der Frühlatènezeit mit verebneten Grabhügeln“. Dieses Denkmal ist durch Grabungen nachgewiesen, die allerdings im 19. und frühen 20. Jh. stattfanden (1816/1834/ Begehungen durch Dollacker 1909 und 1918). Offensichtlich wurden damals noch 21 Grabhügel gesichtet, die darauf hindeuten, dass sich die Nekropole mind. auf 150 m Breite, von der Raigeringer Straße aus gemessen, erstreckt. Damals waren auch am Ostende der Flurnr. 3051 Gmgk. Amberg zwei Grabhügel als solche zu erkennen.“

⁶⁰ Bayerischer DENKMAL-ATLAS (geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik und <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>) - April 2021

⁶¹ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Frau Codreanu-Windauer, 26.01.2021

Diese sind inzwischen durch die ackerbauliche Nutzung verebnet.

Die spätere Bebauung lief ohne Beteiligung des BLfD, deshalb fanden dann auch keine weiteren Untersuchungen statt.

Im Bereich des angedachten Baugebietes ist [...] mit vorgeschichtlichen Grabfunden zu rechnen, wobei unklar ist, in welcher Qualität sich die Befunde erhalten haben. Durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Bodenerosion könnten sie schon zum Teil zerstört sein. Wie auch immer ist mit bodendenkmalrechtlichen Auflagen nach Art. 7 BayDSchG bei der Ausweisung zu rechnen. Besonders für den heutigen Waldbereich muss geklärt werden, wie die Rodung stattfinden soll, denn wenn bei dem Boden mit schwerem Gerät gearbeitet wird, sind auch die letzten Reste der Gräber mit Sicherheit zerstört.“

Die **denkmalrechtliche Erlaubnis** gemäß Art. 7.1 BayDSchG für die Sondierung (archäologische Voruntersuchungen zur Realisierung des Bebauungsplans, Antrag des Bauherren vom 05.02.2021) wurde mit Bescheid des Bauordnungsamtes Amberg am 18.03.2021⁶² erteilt. Im Sommer 2021 fanden erste Sondierungen statt. Als Ergebnis lässt sich feststellen: „Es muss zwingend ein Archäologe beim Bau dabei sein. Es wurden bei den Sondierungen keine Auffälligkeiten festgestellt. Das Bodendenkmal oder Teile davon könnten jedoch während des Baus zu Tage treten. Um diese zu erkennen und um eine mögliche Zerstörung des Bodendenkmals zu vermeiden, ist die Anwesenheit und Prüfung des Archäologen notwendig“ (siehe auch die Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan).

Am 18.03.2021 erging ein Bescheid für eine denkmalrechtliche Erlaubnis mit Auflagen⁶³. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat am 24.01.2023 eine Grabungserlaubnis herausgegeben⁶⁴. Ab 30.01.2023 erfolgten Grabungen (archäologische Voruntersuchungen) in Teilbereichen durch die Grabungsfirma „In Terra Veritas“.

Vom **09.03.2023** liegt eine „**Änderungsanzeige Maßnahme der Bodendenkmalpflege**“⁶⁵ vor, mit folgendem Ergebnis: „... Empfehlungen zur Freigabe ... Keine Befunde festgestellt ... Die untersuchten Flächen (siehe Plan) können zur bauseitigen Nutzung freigegeben werden. Eingriffe in weitere Teilflächen bedürfen der Abstimmung mit dem BLfD“.

„Maßnahme nach Absprache mit BLfD ... vorerst abgeschlossen, für den befundfreien Teil (Parzelle 2 - 9) ... Nach Abriss der beiden Gebäude (auf Parzelle 1) kann die Untersuchung fortgesetzt werden. Auf dem Nachbarflurstück im Süden „am Hangfuß ist zudem ein Abwasserkanal geplant. Dafür wurde bereits eine Schneise in den Wald gerodet ..., der Streifen liegt noch im Denkmalsbereich. Zwischen Parzelle 4 und 6 verbleibt ein Gehölzstreifen, ca. 10 m breit, im Süden ebenfalls Baufeldgrenze nicht ganz erreicht wg. Gehölz. Vorabfreigabe der bisher abgearbeiteten Parzellen 2 – 9 möglich“ (ITV Grabungen⁶⁵).

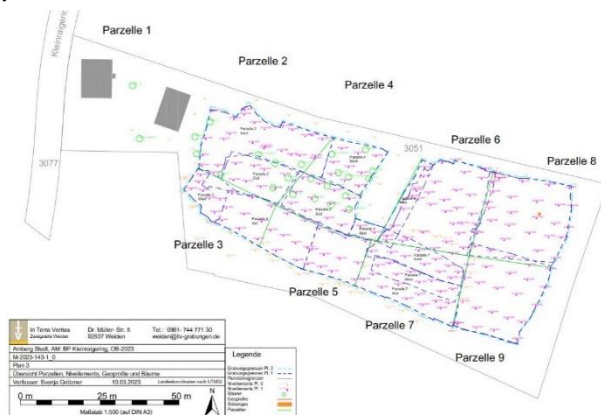


Abbildung 41: Lage der Parzellen der „archäologische Voruntersuchungen“ bis 09.03.2023

⁶² Bescheid vom 18.03.2021, Zeichen: 5.22 - JM, Stadt Amberg - Referat für Stadtentwicklung und Bauen.

⁶³ Bescheid mit **denkmalrechtlicher Erlaubnis** mit Auflagen – Z.: 5.22 -- JM – vom 18.03.2023 - Stadt Amberg.

⁶⁴ Quelle Angaben der Stadt Amberg – Stand 17.04.2023.

⁶⁵ Änderungsanzeige **Maßnahme der Bodendenkmalpflege** - M-2023-143-1_0 - AZ DSchB.: EDG-44-2021-2 – Archäologische Fachfirma: ITV Grabungen Weiden, Grabungsleiter: A. WUNDERLICH - Vorläufiger Abschluss der Feldarbeit am: 09.03.2023.

Vom **12.03.2024** liegt für Flurnummer 3051 eine „**Änderungsanzeige Maßnahme der Bodendenkmalpflege**“⁶⁶ vor, mit folgendem Ergebnis: „... Empfehlungen zur Freigabe ... Das gesamte Grundstück (Parzelle) kann zur bauseitigen Nutzung freigegeben werden. Ein erneutes Erlaubnisverfahren ist nicht notwendig.“

Resultat / Ergebnis: Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch den Verlust potenzieller landwirtschaftlicher Flächen, sowie möglicherweise durch Eingriffe in ein Bodendenkmal betroffen. Eine Baubegleitung durch ein Archäologische Fachfirma / Fachleute soll dies verhindern und ist teilweise bereits ohne Funde erfolgt. Teile des Geltungsbereichs sind bereits freigegeben; für betroffene Restflächen muss dies noch erfolgen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriff
Kultur- und sonstige Sachgüter	gering*	gering	mittel	gering*

*: bei Auffinden / Betroffenheit eines Bodendenkmals u. U. „hoch“

Schutzgut „KULTUR- und sonst. SACHGÜTER“ wird mit
„Geringe Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt“ bewertet

12.9. Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung (Schutzgut)

Umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit - Erhebung (Basisszenario)

Die Themen **Wasserschutzgebiete**, Überschwemmungsgebiete, Hochwasser usw. sind auch für das „Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter“ von Bedeutung, werden aber beim Schutzgut Wasser behandelt.

Aufgrund der geringen Ausdehnung, Lage, Strukturierung, fehlender Einrichtungen für Freizeit und Erholung und der fehlenden Erschließung mit Wegen ist die Bedeutung des Gebiets für die Landschaftsgebundene **Erholung der Bevölkerung** vergleichsweise gering. Dem entsprechend sind geringe Auswirkungen im Bereich Erholung zu erwarten. Durch die Bebauung und Umwidmung zu privaten, eingefriedeten Grundstücken wird die Zugänglichkeit im Sinne des freien Zugangs zur Natur eingeschränkt. Angrenzende Wegeverbindungen bleiben in ihrem Umfang unangetastet und erhalten.

Gesundheit Immissionsschutz (Lärm):

„Die untere Immissionsschutzbehörde teilt mit, dass Schall von der AM 30 ins Plangebiet emittiert wird. Da sich die AM 30 in einem Tal befindet, wird der Schall zusätzlich durch die gegenüberliegenden Hänge reflektiert. Es ist ein Schallgutachten anzufertigen“ (aus der Beschlussvorlage vom 19.04.2021, Stadt Amberg).

Die **Schalltechnische Untersuchung**⁶⁷ kommt, bei Beachtung der Festsetzungen und Hinweise zum Immissionsschutz, zu folgendem Ergebnis (S. 17 des Gutachtens): „(...) Die Lärmimmissionen werden im westlichen Geltungsbereich die Orientierungswerte der [DIN] 18005 und die Immissionsgrenzwerte der

⁶⁶ Änderungsanzeige **Maßnahme der Bodendenkmalpflege** - M-2023-143-2_0 - AZ DSchB.: DG-44-2021-2 – Archäologische Fachfirma: IN Terra Veritas Weiden, Grabungsleiter: A. WETTINGER M.A. - Abschluss der Feldarbeit am: 12.03.2024.

⁶⁷ Schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau einer Wohnanlage in Kleinraigering“ als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 157 „Raigeringer Höhe Nord“ in der Stadt Amberg; Stand 18.02.2026 – GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler Cham / Tegernheim im Auftrag der AHS Projektbau GmbH Kümmersbruck.

16. BImSchV übersteigen. Diese Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Grenzwerte können bauplanungsrechtlich abgewogen werden, da aktive Schallschutzmaßnahmen städtebaulich nicht möglich sind. Die Erfordernisse an gesunde Wohn- und Schlafverhältnisse werden durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt. Hierzu wurden Vorschläge zu planlichen und textlichen Festsetzungen gemacht. Das Maß des baulichen Schallschutzes ist direkt abhängig von Lage und Exposition der geplanten Gebäude und wird auf der Grundlage der Berechnungsergebnisse dieser schalltechnischen Untersuchung nach DIN 4109 i. V. m. VDI 2719 ermittelt. Für das Gebäude 1 wird in den Stockwerken EG bis OG 2 eine gewerbliche Nutzung vorgesehen; im 3. Obergeschoß eine Wohnnutzung. Im wohngenutzten 3. Obergeschoß sollten Schlafräume nicht nach Westen ausgerichtet sein bzw. keine oder keine zu öffnenden Fenster geplant werden. Der Schutz der Nachbarschaft vor einer wesentlichen Beeinträchtigung durch den anlagenbezogenen Verkehr aus dem Plangebiet wurde rechnerisch nachgewiesen. Zur Vermeidung von Lärmbeeinträchtigungen durch Wärmepumpen wurde die Empfehlung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu erforderlichen Abständen als Festsetzung aufgenommen. Somit können sicher die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.“ Hierbei wurden auch Emissionen zum Beispiel aus der Tiefgaragenausfahrt berücksichtigt (siehe im Gutachten⁶⁷ Tabelle 6 auf Seite 9 ...). „Gesundheitsgefährdende Beurteilungspegel (tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A)) werden weder erstmalig erreicht noch weitergehend erhöht. Eine wesentliche Beeinträchtigung für Immissionsorte außerhalb des Plangebiets durch den anlagenbezogenen Verkehr aus dem Plangebiet besteht somit nicht“ (Seite 15 des Gutachtens⁶⁷).

Gesundheit – Gerüche

Die im Osten (Krumbachtal) an den Planungsbereich angrenzenden **landwirtschaftlichen Nutzflächen** müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Es kann zum Beispiel durch das Ausbringen von Gülle und Jauche eine temporäre Beeinträchtigung des Baugebiets erfolgen. Diese ist hinzunehmen. Darüber hinausgehende, **schädliche Umwelteinflüsse auf das geplante Baugebiet** sind nicht erkennbar.

Wohn- und Wohnumfeldfunktion (Wohnklimatische Verhältnisse Verschattung)

Die **Verschattungsstudie**⁶⁸ kommt zum Ergebnis, dass für die benachbarte Bebauung eine ausreichende Besonnung sowohl zur Tag- und Nachtgleiche am 21. März und 23. September, als auch zur (Winter-) Sonnenwende gegeben ist und somit die empfohlenen **Mindestbesonnungszeiten** erfüllt werden. In der Vorhabenplanung verdeutlicht ein Planteil die Auswirkungen der geplanten Bebauung.

DISTLER Architekten und Ingenieure GmbH, Neumarkt in der Oberpfalz:

„Stellungnahme zur Verschattungsstudie“

„Die durchgeführte Sonnenstudie auf Grundlage der Planunterlagen des AB Zunner untersuchte die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens Raigeringer Höhe Nord in Amberg auf die Belichtungs- und Verschattungssituation der umliegenden derzeit bestehenden Bebauung im Tages- und Jahresverlauf.“

Die Analyse zeigt, dass die durch das Vorhaben entstehenden Verschattungen überwiegend innerhalb der üblichen städtebaulichen Rahmenbedingungen liegen. Insbesondere während der Tag-und-Nachtgleiche, Wintersonnenwende und Sommer-sonnenwende bleibt eine angemessene natürliche Belichtung der benachbarten Gebäude- und Freiflächen gewährleistet. In den Wintermonaten treten aufgrund des niedrigen Sonnenstandes erwartungsgemäß längere Schattenwürfe auf. Diese entsprechen jedoch der typischen Situation in vergleichbaren innerstädtischen bzw. verdichteten Bebauungsstrukturen; eine Belichtung von mindestens 1 Stunde ist jedoch gegeben. In den Übergangs- und Sommermonaten reduziert sich die Verschattung deutlich, sodass eine ausreichende Besonnung der Aufenthaltsbereiche gegeben ist.“⁶⁸

⁶⁸ **Verschattungsstudie:** DISTLER Architekten und Ingenieure GmbH, Neumarkt in der Oberpfalz, Stellungnahme vom 08.05.2026 zur Verschattungsstudie; sowie Perspektiven: AB ZUNNER & AB DISTLER Vorhaben Plan „...VE14 Verschattungsstudie...pdf“ vom 03.06.2026.

Bewertung während der Bauphase / Risiken

Während der Bauphase ist mit **baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb** und den damit zusammenhängenden **Fahrverkehr** zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt auftreten und keine bleibenden Folgen für die Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit haben. Durch die Realisierung des Wohngebiets wird es zu einer geringen Zunahme des **Verkehrs** in der Äußeren Raigeringer Straße / Kleinraigerling kommen.

Bestehende Wohngebiete werden bei einer Erschließung mit unmittelbarer Zufahrt von der Straße Kleinraigerling zur Tiefgarage nicht nennenswert zusätzlich belastet.

Bei einer geplanten Ausfahrt in die Friedlandstraße (siehe Alternativen-Prüfung S. 118) käme es hingegen zu zusätzlichen Belastungen für die Anwohner. Der bestehende Spielplatz mit Gehölzstrukturen würde zudem durch Eingriffe und den zusätzlichen Verkehr voraussichtlich beeinträchtigt.

Bewertung der Planauswirkungen / Risiken

Bestehende Siedlungen werden ansonsten auch durch sonstige Auswirkungen der geplanten Bau- gebietsausweisung nicht relevant beeinträchtigt. Durch eine ausreichende Eingrünung, sowie die Rücknahme der zeitweise noch umfangreicher geplanten Bebauung, sowie durch die Abstufung der Höhe werden die Auswirkungen, insbesondere auf die Siedlungsgebiete im Norden („Obstviertel“) verringert. Es ist wie immer darauf zu achten, dass benachbarten Parzellen nicht übermäßig Oberflächenwasser zufließt.

Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern werden bei 12.10 behandelt.

Resultat / Ergebnis: Aufgrund der geplanten Wohnnutzung (Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet WA), der Vermeidungsmaßnahmen, der Lage sowie bei Einhaltung der Festsetzungen und Vorgaben zum Immissionsschutz ist mit einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch und ...“ zu rechnen, wenn wie vorgesehen auf eine Zu- oder Ausfahrt in der Friedlandstraße verzichtet wird.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriff
MENSCH und seine GESUNDHEIT, BEVÖLKERUNG	gering*	gering	mittel	gering*

*: bei Einhaltung der Festsetzungen und Vorgaben zum Immissionsschutz

Schutzgut „MENSCH und seine GESUNDHEIT, BEVÖLKERUNG“ – Bewertung:
„Geringe Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt“.

12.10. Emissionen, Abfälle und Abwässer

Art und Menge an Emissionen an Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen, Art und Menge der erzeugten Abfälle / Abwässer und ihre Beseitigung und Verwertung: Wie bereits oben bei den Schutzgütern, sowie im Gutachten erläutert, ist mit einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung durch Lärm zu rechnen. Abwässer und Abfälle können geordnet entsorgt werden (siehe „5.2.3 Versorgung, Entsorgung, vorhandene Leitungen und Trassen“ ab Seite 17). Die Verwendung von Wärmepumpen trägt zu einer (im Vergleich mit Gas- oder Ölheizung) verringerten Belastung der Luft in der Stadt Amberg bei. Die restlichen Emissionen, Belästigungen, Abfälle / Abwässer weichen nicht wesentlich von den bei sonstigen Wohnbauvorhaben üblichen ab.

Resultat

EMISSIONEN, ABFÄLLE und ABWASSER – Bewertung:
„Geringe Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt“.

12.11. Kumulative Auswirkung durch Vorhaben benachbarter Plangebiete

Vorhaben benachbarter Plangebiete sind nicht bekannt.

12.12. Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Auswirkungen auf das Klima (z. B. durch Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie) und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels: Siehe bei Schutzgut Klima ab Seite 89.

12.13. Störanfälligkeit, Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen**Erhebung (Basisszenario)**

Der Geltungsbereich befindet sich nicht im Wirkungskreis eines Störfallbetriebes (nach § 3 Abs. 5a BImSchG). Die Gefahr einer Sturzflut ist (wie anderswo) nicht auszuschließen. Evakuierungsmöglichkeiten im Katastrophenfall sind sicherzustellen (Brandfall, Auswirkungen einer Sturzflut auf die Tiefgarage oder die Baustelle ...). Ein von anderen Wohngebieten abweichendes Risiko in Bezug auf die Gefahren durch die Klimaerwärmung oder auf Grund von Auswirkungen angrenzender Straßen und landwirtschaftlicher Flächen wird nicht erwartet.

Bewertung während der Bauphase / Risiken

Das steile Gelände erfordert besondere Umsicht bei der Bauausführung. Ansonsten werden keine gesonderten Risiken während der Bauphase erwartet.

Bewertung der Planauswirkungen / Risiken

Es sind mit der Planung keine Ansiedlung von Betrieben möglich, die ein Risiko für Störanfälle, schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten haben. Sonstige Risiken (siehe oben) sind bei der Planung und Bauausführung zu berücksichtigen.

Resultat: Es sind somit keine Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter und ihre Wechselwirkungen zu erwarten.

Die STÖRANFÄLLIGKEIT wird wie folgt bewertet:
Keine erhebliche Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

13. Wechselwirkungen

	Belange des Umweltschutzes	Wirkungsgeflecht
1	Fläche	2, 3, 4, 5, 6, 7,
2	Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt	1, 3, 4, 5, 7
3	Boden	1, 2, 7
4	Wasser / Grundwasser	1, 2, 3
5	Klima und Luftqualität	1, 2, 7
6	Landschaft	1, 7
7	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

Grundsätzlich stehen alle Schutzgüter untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge. Bei der Analyse der Auswirkungsprognose wurden bereits Wechselwirkungen bei den Schutzgütern herausgearbeitet. Beispielsweise wirkt sich die Versiegelung (Betroffenheit des Schutzguts Boden) auch auf das Schutzgut Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung) sowie Klima und Luft (Veränderung des Lokalklimas) aus. Eine gute Ortseingrünung hat positive Auswirkungen auf Landschaftsbild und Biotopvernetzung. Soweit also Wechselwirkungen bestehen, wurde diese bereits bei den Schutzgütern oben berücksichtigt / dargestellt.

14. Übersicht bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Nach Sichtung der vorliegenden Unterlagen ergibt sich folgendes Bild (vergleiche auch „16 Alternative Planungsmöglichkeiten“):

	Belange des Umweltschutzes	Entwicklung bei Nichtdurchführung („Nullvariante“)
1	Fläche	Flächenverbrauch und Versiegelung, ebenso wie die Eingriffe in Gehölzbestände an dieser Stelle unterbleiben. Bei Erfüllung der Wohnbedürfnisse anderswo möglicherweise (weniger verdichtete Bebauung am Ortsrand) mit höherem Flächenverbrauch.
2	Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt	Eingriffe in geschützte Biotope sind bereits erfolgt. Gehölzbestände könnten hier erhalten bleiben. Fläche würde bei Nichtdurchführung auf lange Zeit ohne Eingriffe durch natürliche Sukzession Wald werden.
3 und 8	Boden und Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Eine Sondierung nach dem Bodendenkmal hat in großen Teilbereichen schon stattgefunden, mit Veränderungen des gewachsenen Bodens. Schaffung von vergleichbarem Wohnraum an anderer Stelle würde zusätzliche, in der Regel flächenmäßig größere Eingriffe verursachen.

4	Wasser / Grundwasser	Wildabfließendes Hangwasser: siehe bei „11“. Wasserhaushalt mit Blick auf Grundwasser würde vermutlich nicht verändert werden, da bei Nichtdurchführung keine zusätzliche Versiegelung statt findet.
5	Klima und Luftqualität	Die Funktion als Teil eines lokalen Kaltluftentstehungsgebietes würde nicht verloren gehen.
6	Landschaft	Ein zusätzlicher Grünzug würde erhalten.
7	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	Die positiven Wirkungen aus den Schutzgütern „5“ „Klima ...“ und „6“ „Landschaft“, sowie „2“ (Arten-...) würden erhalten bleiben.
9	Emissionen, Abfälle und Abwasser	Es würden keine Emissionen, Abfälle und Abwasser durch den nicht erfolgenden Bau der Gebäude sowie der Nutzung der Wohnungen und Gewerbeflächen anfallen
10	Erneuerbare Energien, Nutzung von Energie	Die vorgesehenen Photovoltaik-Anlagen würden nicht realisiert und es würde an dieser Stelle viel weniger Energie benötigt.
11	Störanfälle, Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	Wildabfließendes Hangwasser erfordert hier ausreichende Maßnahmen in der Vorhabenplanung (das Risiko steigt talwärts an – schwere Vorfälle sind aber bei Umsetzung ausreichender Maßnahmen nicht zu erwarten). Bei der Null-Variante gäbe es diese Gefahr nicht.

15. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (gemäß § 19 BNatSchG)

Es wurden Festsetzungen zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen unter anderem zum Artenschutz nicht nur für die Bauphase gemacht. Diese sind schon in den Festsetzungen (bei 1.21, 1.20 und 1.19), in der saP sowie oben in der Begründung der Festsetzungen aufgeführt (8.25 ...): Auf den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung⁶⁹ aufbauend, werden vom Gutachter „Konfliktvermeidende Maßnahmen“, „CEF-Maßnahmen“, „Gestaltungsmaßnahmen“ ausgearbeitet; bei Beachten dieser Vermeidungsmaßnahmen nach Vorgaben des Gutachtens sind keine Schädigung streng geschützten Arten oder andere Verbotstatbestände zu erwarten. Weitere Vermeidungsmaßnahmen werden bei den Schutzgütern herausgearbeitet; alle festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen werden bereits bei Kapitel „8“ ab Seite 25 aufgeführt und begründet. Artenschutz, „Konfliktvermeidende Maßnahmen“, „CEF-Maßnahmen“, „Gestaltungsmaßnahmen“ siehe ab „8.25.4“, sowie im Umweltbericht bei den Schutzgütern ab Seite 84, sowie in der saP.

15.1. Notwendigkeit von Monitoring

Monitoring ist erforderlich und wird bei Kapitel 17.2 ab Seite 120 behandelt.

⁶⁹ Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Wohngebiet Kleinraiger, TREPESCH Landschaftsarchitektur, Amberg – Stand 02.06.2026.

15.2. Ausgleich und Ersatzmaßnahmen

Naturschutzrechtliche Vorgaben

§ 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

In § 14 BNatSchG ist die Definition für „**Eingriffe in Natur und Landschaft**“ zu finden.

§ 13 BNatSchG Hierarchie „Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen [...] zu kompensieren.“

§ 21 Abs.1 BNatSchG

Art. 6 BayNatSchG

§ 1 Abs.5 BauGB

§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB

§ 1a BauGB – nachfolgende Vorschriften sind anzuwenden: Sparsamer schonender Umgang mit Boden (Bodenoptimierungsgesetz) / Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen / Natura-2000-Gebiete nach BNatSchG / Klimaschutz.

15.3. Ermittlung des Ausgleichbedarfs

Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist der Flächenzustand vor Beginn der Maßnahmen, welche die Umnutzung vorbereiten. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich „nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wird ein Verfahren angelehnt an den Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsplanung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Fassung vom Dezember 2021) angewandt. Bei der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ im Leitfaden (S. 12) wurden nicht alle Fragen zum Bebauungsplan mit „ja“ beantwortet, deshalb wird im Folgenden ein Verfahren angelehnt an das Regelverfahren angewendet.

Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Teilschritt 1a: Ermitteln der Eingriffsfläche

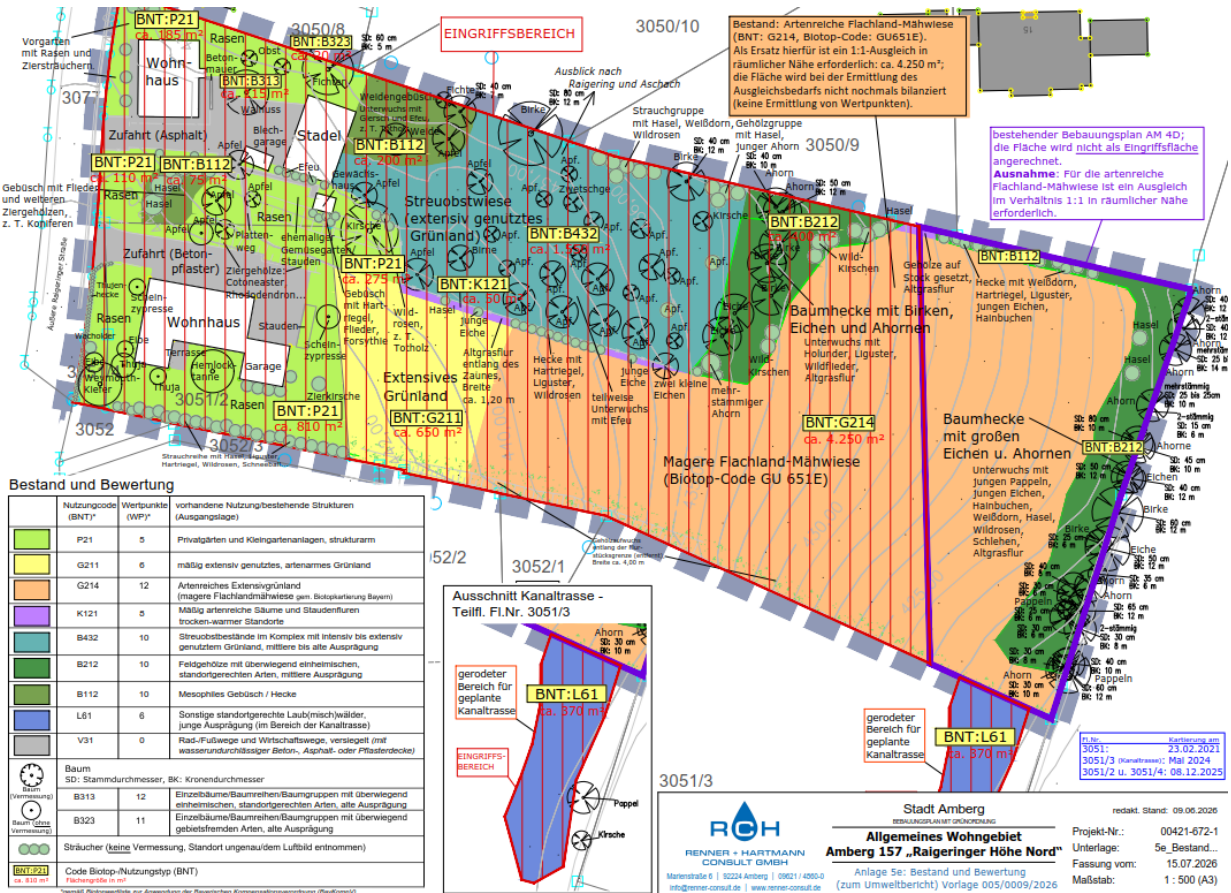


Abbildung 42: Eingriffsfläche (Stand 09.06.2026, senkrecht rot schraffiert) auf Grundlage des Bestandes vor Beginn der Planung

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha. Der **Eingriffsbereich** (rote Schraffur) umfasst die Fl.Nrn. 3051 (ohne die östliche Teilfläche), 3051/2 sowie 3051/4. Für den östlichen Bereich ist bereits ein Bebauungsplan vorhanden („AM 4D Raigeringer Höhe“). Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht als Eingriffsfläche zu berücksichtigen (in Abbildung 42 als lila umrandete Fläche dargestellt).

Nicht eingriffsrelevant sind im dargestellten Eingriffsbereich: bestehende Gebäude, bestehende versiegelte Flächen (Zufahrt, Wege...).

Für das bestehende, bebaute Grundstück (Fl.Nrn. 3051/2, 3051/4 und von Fl.Nr. 3051 der Bereich an der Straße) würde im Zuge eines Bebauungsplans für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) nach § 13a Abs. 1 BauGB die folgende Regelung zum Eingriff gelten:

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Deshalb kann argumentiert werden, dass in diesen Bereichen die geplanten Eingriffe bereits zulässig wären.

Im Geltungsbereich befindet sich zu Beginn der Planung eine Wiesenfläche. Hierbei handelt es sich überwiegend um eine geschützte „Artenreiche Flachland-Mähwiese“ (Biotop-Code: GU651E). Als Ersatz für das geschützte Grünland mit einer Flächengröße von ca. 4.250 m² ist ein 1:1-Ausgleich in räumlicher Nähe erforderlich (siehe auch den Plan „Anhang_5a_ Ausgl_ext...“, sowie bei „15.4“ und „8.25“ die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

Teilschritt 1b: Einstufung und Bewertung des Zustandes des Plangebietes und der Maßnahmenflächen nach den Bedeutungen der Schutzgüter

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste⁷⁰ (siehe Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung) zugeordnet. Soweit sich die Bedeutung eines BNT für Natur und Landschaft auf die Fläche seines konkreten Vorkommens im Untersuchungsraum beschränkt, wird dieser naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte entsprechend der Biotopwertliste ausgedrückt. Darüberhinausgehende Auswirkungen werden verbal-argumentativ beim Schutzgut Pflanzen und Tiere erfasst.

Ebenso erfolgt die **Bewertung aller weiteren Schutzgüter** verbal-argumentativ (**Landschaftsbild ...**).

Bestand und Bewertung

Die als **Rasen** und ehemals **Gemüsegarten** genutzten Bereiche sind gemäß Liste 1a des Leitfadens als „naturferne und anthropogen stark beeinflusste Biotop- und Nutzungstypen“ mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, eingestuft.

Bei der **Obstwiese** sowie den **Gehölzstrukturen** handelt es sich gemäß Liste 1b des Leitfadens um „Biotop- und Nutzungstypen mit naturnahen und / oder extensiv genutzten Elementen“ mit mittlerer Bedeutung. Ebenso sind Grasfluren und andere Flächen mit Dauerbewuchs nach Liste 1b - auch aufgrund des Schutzgutes Boden - in Gebiete mit mittlerer Bedeutung einzuordnen („anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (z. B. Grünland, Gärten) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen“).

Die **artenreiche Flachland-Mähwiese** (Biotop-Code: GU165E) ist gemäß Liste 1c des Leitfadens als „naturnaher Biotop- und Nutzungstyp“ mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen. Die Einstufung in den Biotopnutzungstyp (BNT) G214 (Artenreiches Extensivgrünland) erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde 2021.

Ebenso sind gemäß Liste 1c des Leitfadens **alte Einzelbäume** im Bereich der Baumschutzverordnung als Schutzgüter mit hoher Bedeutung einzustufen.

Die Bewertung des Ausgangszustandes der BNT in Wertpunkten erfolgt bei BNT mit **geringer und mittlerer** naturschutzfachlicher Bedeutung entsprechend der vereinfachten Erfassung **pauschal** anhand des mittleren Wertes der Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypengruppen. Bei BNT mit **hoher naturschutzfachlicher** Bedeutung erfolgt die Bewertung **gemäß Biotopwertliste**.

Das bedeutet im Überblick⁷¹:
siehe nebenstehende Abbildung

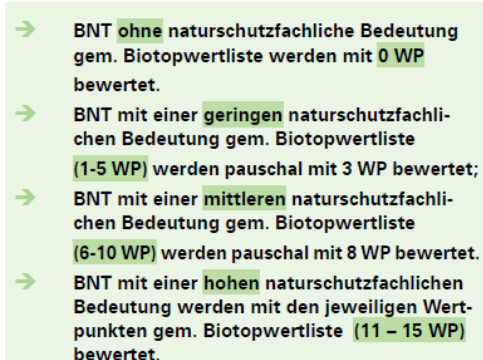
- 
- BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung gem. Biotopwertliste werden mit **0 WP** bewertet.
 - BNT mit einer **geringen** naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (**1-5 WP**) werden pauschal mit **3 WP** bewertet;
 - BNT mit einer **mittleren** naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (**6-10 WP**) werden pauschal mit **8 WP** bewertet.
 - BNT mit einer **hohen** naturschutzfachlichen Bedeutung werden mit den jeweiligen Wertpunkten gem. Biotopwertliste (**11 – 15 WP**) bewertet.

Abbildung 43: Bewertung gemäß Leitfaden, S. 15

⁷⁰ Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014, mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.14)

⁷¹ Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 15,

Einstufung und Bewertung des Zustandes des Plangebietes

nach der naturschutzfachlichen Bedeutung des Schutzgutes Arten- und Lebensräume

Für das Planungsgebiet ergibt sich somit folgende Einstufung und Bewertung:

Bezeichnung gemäß Biotopwertliste	BNT gem. Biotop- wert-liste ⁷² (Code)	Wert- punkte (WP) gem. Biotop- wertliste	Naturschutz- fachliche Bedeutung gem. Biotopwert- liste	Bewer- tung gemäß Leit- faden ⁷³	Fläche in m²
Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturarm (hier: Rasen / Grünflächen im Hausgarten; ohne Kronenbereiche Einzelbäume im Bereich der Baumschutzverordnung: siehe in der Tabelle weiter unten)	P21	5	gering	3	1.380
Mäßig artenreiche Säume und Stauden- fluren trocken-warmer Standorte; (hier: Altgrasflurstreifen südlich der Obstwiese)	K121	8	mittel	8	50
Artenreiche Flachland-Mähwiese; Biotop-Code: GU651E* (hier: nährstoffarme extensive Wiese im Süden/Osten)	Als Ersatz hierfür ist ein 1:1-Ausgleich in räumlicher Nähe erforderlich: ca. 4.250 m².				
Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland; (hier: extensive Wiese Südwesten)	G211	6	mittel	8	650
Mesophiles Gebüsch / Hecken (z. B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel); (hier: Gebüsche nordöstl. Stadel und Gebüsch südl. Wohnhaus)	B112	10	mittel	8	275
Feldgehölze mit überwiegend ein- heimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung; (hier: Baumhecke östlich der Obstwiese)	B212	10	mittel	8	400
Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grün- land, mittlere bis alte Ausprägung; (hier: Obstwiese im nördlichen Geltungsbereich)	B432	10	mittel	8	1.550
Einzelbäume / Baumreihen / Baum- gruppen mit überwiegend ein- heimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung; (hier: Walnussbaum östlich des Wohnhauses im Bereich der Baumschutz- verordnung der Stadt Amberg, StU > 80 cm, BHD > 50 cm, Kronendurchmesser ca. 12 m) Anmerkung: bei der betroffenen Flächengröße wird der Kronenbereich des Baumes angesetzt.	B313	12	hoch	12	115

⁷² Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014, mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.14)

⁷³ Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 15,

Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend gebietsfremden Arten, alte Ausprägung (hier: Fichte nördlich des Stadels im Bereich der Baumschutzverordnung der Stadt Amberg,, StU > 100 cm, BHD > 50 cm, Kronendurchm. ca. 5 m) Anmerkung: bei der betroffenen Flächengröße wird der Kronenbereich des Baumes angesetzt.	B323	11	hoch	11	20
Sonstige standortgerechte Laub(misch-)wälder, junge Ausprägung; BNT (Code): L61, WP: 6 [hier: im Bereich der geplanten Kanaltrasse auf Fl.Nr. 3051/3 ist ein biotopkartiertes Wäldchen vorhanden; Biotop-Nr. AM-1190-005, Biotoptyp: "Laubwälder mesophil" (100 %)]	L61	6	mittel	8	370

Tabelle 6 – Einstufung und Bewertung des Zustandes des Plangebietes (Arten- und Lebensräume)

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

„Nachdem der Ausgangszustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum ermittelt und bewertet worden ist, werden die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds prognostiziert. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der **Intensität des Eingriffs**, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter, die sich in der jeweiligen Funktionsausprägung niederschlägt, abhängig und im jeweiligen Einzelfall zu prognostizieren. Soweit möglich, sind dabei die direkten und indirekten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen der vorgesehenen Bebauung zu berücksichtigen.

Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. So gehen etwa als Folge einer Versiegelung nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren. Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem **Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung** abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ).“⁷⁴

„Für eine praxismgerechte Ermittlung bietet sich bei den beiden Gruppen der **BNT mit einer geringen bzw. mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung** als Beeinträchtigungsfaktor die **Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Grundfläche** an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören, d.h. Grünflächen oder Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken werden grundsätzlich nicht separat behandelt. Dasselbe gilt für die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung. (...)

Bei einer Betroffenheit von Biotop und Nutzungstypen **hoher naturschutzfachlicher Bedeutung** (z.B. geschützte Biotope, FFH-Lebensraumtypen) wird dagegen grundsätzlich von einem **Totalverlust** ausgegangen und pauschal der **Beeinträchtigungsfaktor 1** verwendet.“ (Leitfaden, Stand Dez. 2021, Seite 18).

Das bedeutet im Überblick:

- Bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der GRZ:
Beeinträchtigungsfaktor = GRZ
- Bei Eingriffen in BNT mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung sind die Wertpunkte des BNT gemäß Biotopwertliste BayKompV unmittelbar anzuwenden:
Beeinträchtigungsfaktor = 1

Abbildung 44: Bewertung gemäß Leitfaden, S. 18

⁷⁴ Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 18

Schutzgut Landschaftsbild – Ermittlung der Eingriffsschwere

Hier werden die im Umfeld bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen auf das neue Baugebiet ausgedehnt. Durch die geplanten mehrgeschossigen Gebäudekomplexe im Bereich der stark geneigten Hangfläche sind erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Der Erhalt der biotopkartierten Gehölzstrukturen im Osten trägt zur Verminderung der Eingriffe bei.

Es sind **Umweltauswirkungen mindestens mittlerer Erheblichkeit für das Landschaftsbild und die Erholungseignung** zu erwarten. Die Verwirklichung der **Vermeidungsmaßnahmen** (ausreichende Eingrünung, Rücknahme der ursprünglich höher geplanten Bebauung und Abstufung der Höhe) ist Voraussetzung dafür, dass gilt: Der verbleibende Ausgleichsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild ist über den hohen Ausgleichsbedarf für den Naturhaushalt mit gedeckt.

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Arten- und Lebensräume)

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs auf der Kanaltrasse

Die Kanaltrasse südöstlich des Geltungsbereiches auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 3051/3 ist beim Eingriff zu berücksichtigen. Die Fläche wurde nach der Bayrischen Kompensationsverordnung bilanziert und der uNB zur Abstimmung vorgelegt. In jedem Fall soll ein möglichst wertvoller neuer Biotoptyp entstehen.

Im Bereich der gerodeten Fläche soll nach Abschluss der Bauarbeiten artenreiches Extensivgrünland mit Übergängen zu extensiven Hochstaudenfluren entstehen, Mahdgutübertragung, ggf. Sukzession. „Momentan ist es schwierig geeignetes autochthones Saatgut zu bekommen, daher bietet sich eine Mahdgutübertragung an. Keinesfalls darf allerdings irgendein Saatgut verwendet werden. Sollte ein Mahdgutübertragung nicht möglich sein (keine geeignet Spenderfläche, Witterung etc.) ist eine Spontanvegetation die bessere Wahl und jedem nicht autochthonem Saatgut vorzuziehen. Biotopanreicherung durch Totholz und Lesesteinhaufen.

Pflege: Düngung ist unzulässig, insektenfreundliche Mahd (z. B. mit Balkenmäher), anfangs 1- bis 2-malige Mahd pro Jahr, später nach Abstimmung mit der UNB evtl. 1 Mahd pro Jahr, Sommermahd (ab Juli bis September), Abtransport des Mahdguts, Aussparung von Teilflächen bei der Mahd (Belassen von mind. 10 % des Bewuchses). Sicherung der Pflege für 25 Jahre.

Da die geplanten Maßnahmen zu einer Minimierung des Eingriffs beitragen, wird dies bei der Wahl des Eingriffsfaktors berücksichtigt und statt der im Baugebiet gültigen GRZ von 0,46 (Stand ab April 2026) ein geringerer Beeinträchtigungsfaktor von 0,4 gewählt. Die Ausführung der Pflege- und Unterhaltsmaßnahmen und die Kostenübernahme sind vertraglich zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger zu sichern.

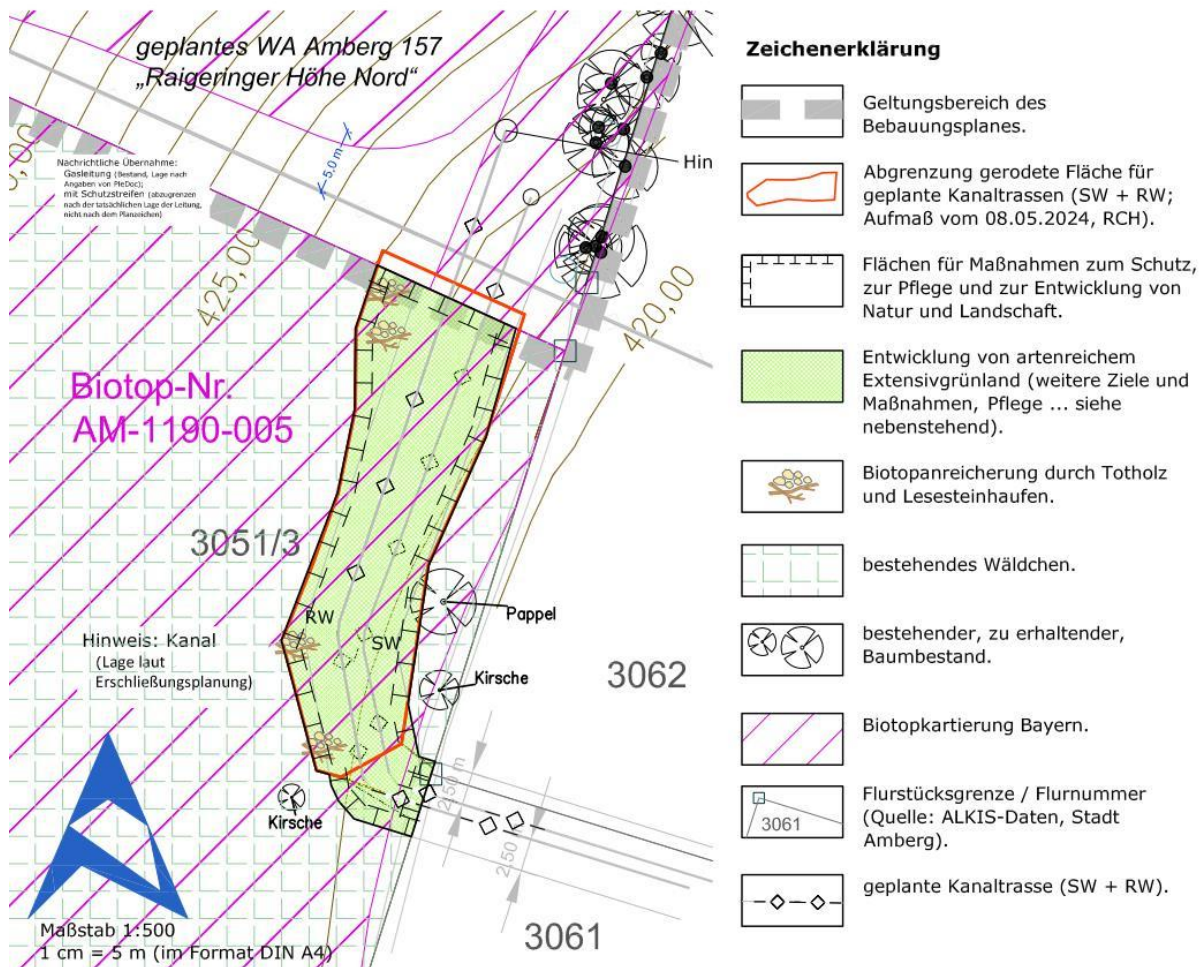


Abbildung 45: Kanaltrasse, Ausschnitt (unmaßstäblich, genordet) aus Anlage 5b

Die Bilanzierung wie zuletzt mit der UNB abgestimmt ist bei

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Geltungsbereich und auf der Kanaltrasse

Für das Allgemeine Wohngebiet wurde eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,46** festgesetzt.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Grundlage der Bestandserfassung und –bewertung, zur Berechnung siehe die „Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs“ des Leitfadens (Abbildung 46). Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird der **Planungsfaktor** berücksichtigt. Durch **„Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs“** (Vermeidungsmaßnahmen gemäß Anlage 2 des Leitfadens²⁵) kann der ermittelte Ausgleichsbedarf um bis zu 20 % reduziert werden. „Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. festgesetzt nach § 9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB) und ihre positive Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können“ (Leitfaden, Seite 19).

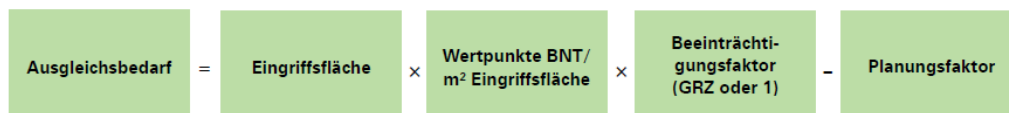


Abbildung 46: Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Leitfaden, Stand Dez. 2021, Abb. 8, Seite 19)

²⁵ Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Anlage 2: Vermeidungsmaßnahmen und Hinweise zur Anwendung des Planungsfaktors, Seite 40,

Für das Planungsgebiet wurde unter Berücksichtigung des Planungsfaktors folgender Ausgleichsbedarf ermittelt (siehe auch Erläuterungen zur Tabelle und Anmerkungen im Anschluss):

Tabelle 7 – Ausgleichsbedarf Arten- und Lebensräume

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten- und Lebensräume					
Bezeichnung ¹⁾	Bewertung des Schutzgutes Arten- und Lebensräume ²⁾	Fläche in m ²	Bewertung (WP) ³⁾	Beeinträchtigungsfaktor ⁴⁾	Ausgleichsbedarf (WP)
Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturarm; BNT (Code): P21, WP: 5 (hier: Rasen / Grünflächen im Hausgarten, ehem. Gemüsegarten; ohne Kronenbereiche Einzelbäume im Bereich der Baumschutzverordnung, siehe Tabelle unten, Code B313, B323)	gering	1.380	3	0,46	1.904
Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte; BNT (Code): K121, WP: 8 (hier: Altgrasflurstreifen südlich der Obstwiese)	mittel	50	8	0,46	184
Artenreiche Flachland-Mähwiese; Biotop-Code: GU651E* (hier: nährstoffarme extensive Wiese im Süden / Osten)	hoch	Als Ersatz für das geschützte Grünland ist ein 1:1-Ausgleich in räumlicher Nähe erforderlich: ca. 4.250 m ² *			
Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland; BNT (Code): G211, WP: 6 (hier: extensive Wiese Südwesten)	mittel	650	8	0,46	2.392
Mesophiles Gebüsch/Hecken (z. B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel); BNT (Code): B112, WP: 10 (hier: Gebüsche nordöstl. Stadel und Gebüsch südl. Wohnhaus)	mittel	275	8	0,46	1.012
Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung; BNT (Code): B212, WP: 10 (hier: Baumhecke östlich der Obstwiese)	mittel	400	8	0,46	1.472
Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung; BNT (Code): B432, WP: 10 (hier: Obstwiese im nördlichen Geltungsbereich)	mittel	1.550	8	0,46	5.704
Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung; BNT (Code): B313, WP: 12 (hier: Walnussbaum östlich des Wohnhauses im Bereich der Baumschutzverordnung der Stadt Amberg, StU > 80 cm, BHD > 50 cm, Kronendurchmesser ca. 12 m). Anmerkung: bei der betroffenen Flächengröße wird der Kronenbereich des Baumes angesetzt.	hoch	115	12	1	1.380
Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend gebiets-	hoch	20	11	1	220

fremden Arten, alte Ausprägung; BNT (Code): B323, WP: 11 (hier: Fichte nördlich des Stadels im Bereich der Baumschutzverordnung der Stadt Amberg, StU > 100 cm, BHD > 50 cm, Kronendurchm. ca. 5 m) Anmerkung: bei der betroffenen Flächengröße wird der Kronenbereich des Baumes angesetzt.					
Sonstige standortgerechte Laub(misch)-wälder, junge Ausprägung; BNT (Code): L61, WP: 6; hier: im Bereich der geplanten Kanaltrasse auf Fl.Nr. 3051/3 ist ein biotopkartiertes Wäldchen vorhanden; Biotop-Nr. AM-1190-005, Biotoptyp: "Laubwälder mesophil" (100 %), Beschreibung siehe Kap. 11.4	mittel	370	8	0,4 zur Wahl des Eingriffsfaktors siehe „“ ab Seite	1.184
Summe Eingriffsfläche ohne Flachland-Mähwiese 4.810 m ² mit Flachland-Mähwiese 9.060 m ²					
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten (Schutzgut Arten- und Lebensräume) ohne Anrechnung eines Planungsfaktors, dazu kommt der flächengleiche (1:1) Ausgleich für den Eingriff in die Flachland-Mähwiese (ca. 4.250 m ² entsprechen zusätzlichen Wertpunkten → siehe unten)					15.452 WP

(100 %)

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung	
Naturnahe Gestaltung von Grünflächen / Begrünungsmaßnahmen im Baugebiet (Bepflanzungsmaßnahmen, Dachbegrünung ...)	Durch Begrünungsmaßnahmen im Baugebiet (zu pflanzen sind: Baum I., II. oder III. Wuchsordnung, Arten der Pflanzenliste oder alte, regionaltypische Obstbaum-Sorte mit einer Mindest-Gesamtanzahl von 60 Stück Bäume oder Solitäre) sowie blütenreichen Säumen / Dachbegrünung (Festsetzung 1.8) / Fassadenbegrünung an den Nordfassaden werden insekten-freundliche Strukturen geschaffen, um das Jagdgebiet der Fledermäuse und Vögel zu erhalten und möglichst eine attraktive Durchflugsroute zu gewährleisten. Begrünte Dächer speichern Wasser, filtern Staub und Lärm und gleichen Temperatur-unterschiede aus. Sie sind Ersatzlebensraum für Tiere und Pflanzen in der Stadt. Festgesetzt wird für die Dachflächen der verbleibenden Geschosse eine extensive Dachbegrünung auf mindestens 50 % der gesamten Dachfläche der Geschosse mit Ausnahme des obersten Geschosses. [...] Extensive Dachbegrünung soll möglichst auch unter den PV-Anlagen verwendet werden.	Festsetzung im BP auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB: Festsetzungen zur Eingrünung unter 1.19.2 und zur Dachbegrünung unter 1.8	5 %
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens wird durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge erhalten. Der Niederschlagsabfluss in die Kanalisation wird reduziert und gleichzeitig der Erhalt und die Neubildung des Grundwassers gefördert. Auch das Mikroklima profitiert. Entsiegelte Flächen fördern die Verdunstung und können zur Abkühlung der unmittelbaren Umgebung beitragen.	Festsetzung im BP unter 1.11 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	5 %
Planungsfaktor Summe (max. 20 %)		10 %	

Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten bei Anrechnung des Planungsfaktors	13.907 WP
---	------------------

Erläuterungen zur Tabelle:

1): Bezeichnung gemäß Biotopwertliste BayKompV (BNT, WP)

2): naturschutzfachliche Bedeutung gem. Biotopwertliste (BayKompV): gering (1-5 WP), mittel (6-10 WP), hoch (11-15 WP)

3): Bewertung (WP) gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", Stand Dez. 2021, S. 15; BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung: pauschal 3 WP, BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung: pauschal 8 WP, BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung: Wertpunkte (WP) gemäß Biotopwertliste (BayKompV)

4): Aus dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", Stand Dez. 2021, S. 18: "Für eine praxisgerechte Ermittlung bietet sich bei den beiden Gruppen der BNT mit einer geringen bzw. mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung als Beeinträchtigungsfaktor die **Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Grundfläche** an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören, d.h. Grünflächen oder Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken werden grundsätzlich nicht separat behandelt. Dasselbe gilt für die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung. Bei Eingriffsflächen außerhalb von Baugebieten, zu denen keine GRZ vorliegt (z. B. Verkehrsflächen, Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Versorgungsanlagen) ist die Eingriffsschwere verbal-argumentativ herzuleiten und analog einer GRZ mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,1 bis 1,0 zu bilanzieren. Sind z. B. Verkehrsflächen ohne Begrünung vorgesehen, wird der Eingriff in der Regel mit dem Beeinträchtigungsfaktor 1 bewertet; werden jedoch Maßnahmen zur Eingrünung der Verkehrsflächen vorgesehen (Baumgräben, unversiegelte Straßenebenenflächen u. ä.), kann davon abgewichen werden."

Anmerkungen:

* Bei dem bestehenden Grünland im Geltungsbereich handelt es sich überwiegend um eine **geschützte artenreiche Flachland-Mähwiese** (Biotop-Code: GU651E); Quelle: Biotopkartierung Bayern (Stadt), Biotop-Nr. AM-1191-003 (Datum: 03.06.2022).

Als Ersatz hierfür ist ein 1:1-Ausgleich in räumlicher Nähe erforderlich (ca. 4.250 m²); die Fläche wird bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nicht nochmals bilanziert (keine Ermittlung von Wertpunkten).

- Für den Ostteil des Geltungsbereiches besteht bereits ein Bebauungsplan (BP AM 4D); diese Fläche wird nicht als Eingriffsfläche angerechnet.

Ausnahme: Für die in diesem Bereich vorhandene artenreiche Flachland-Mähwiese (Biotop-Code: GU651E) ist ein 1:1-Ausgleich in räumlicher Nähe erforderlich.

- Die **Gehölzstrukturen im Osten** (biotopkartierte Baumhecke, Biotop-Nr. AM-0070-001) sind als Eingrünung zu **erhalten und** während der Baumaßnahmen vor mechanischen Schäden, Überfüllungen und Abgrabungen zu **schützen** durch entsprechende Maßnahmen gemäß DIN 18920. Ein ausreichender Abstand zur Tiefgarage/Bebauung ist einzuhalten.

Kompensationsbedarf gesamt (Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen
für das „Allgemeine Wohngebiet“): **13.907 Wertpunkte**
(15.452 Wertpunkte ohne Anrechnung des Planungsfaktors)

15.4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen****Interner Ausgleich (Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs)**

Für den internen Ausgleich stehen im Geltungsbereich keine Flächen zur Verfügung.

Im Geltungsbereich erfolgen die an anderer Stelle aufgeführten, festgesetzten Artenschutzmaßnahmen, konfliktvermeidende Maßnahmen, CEF-Maßnahmen, sowie Gestaltungsmaßnahmen. Geprüft wurde auch, ob die festgesetzte Dachbegrünung (vergleiche bei Festsetzung 1.8) und Begrünung der Tiefgaragen-Überdeckung hier Funktionen übernehmen können (vergleiche hierzu Maßnahme 10V, sowie die saP auf den Seiten 13 und 22).

Für verbleibende nicht im Geltungsbereich ausgeglichene Eingriffe erfolgt ein Ausgleich auf externen Flächen.

Externer Ausgleich (Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs)

Siehe auch die Zuordnungs-Festsetzung unter 1.20.2, sowie den Plan „Anlage_5a_Ausgl_ext...pdf

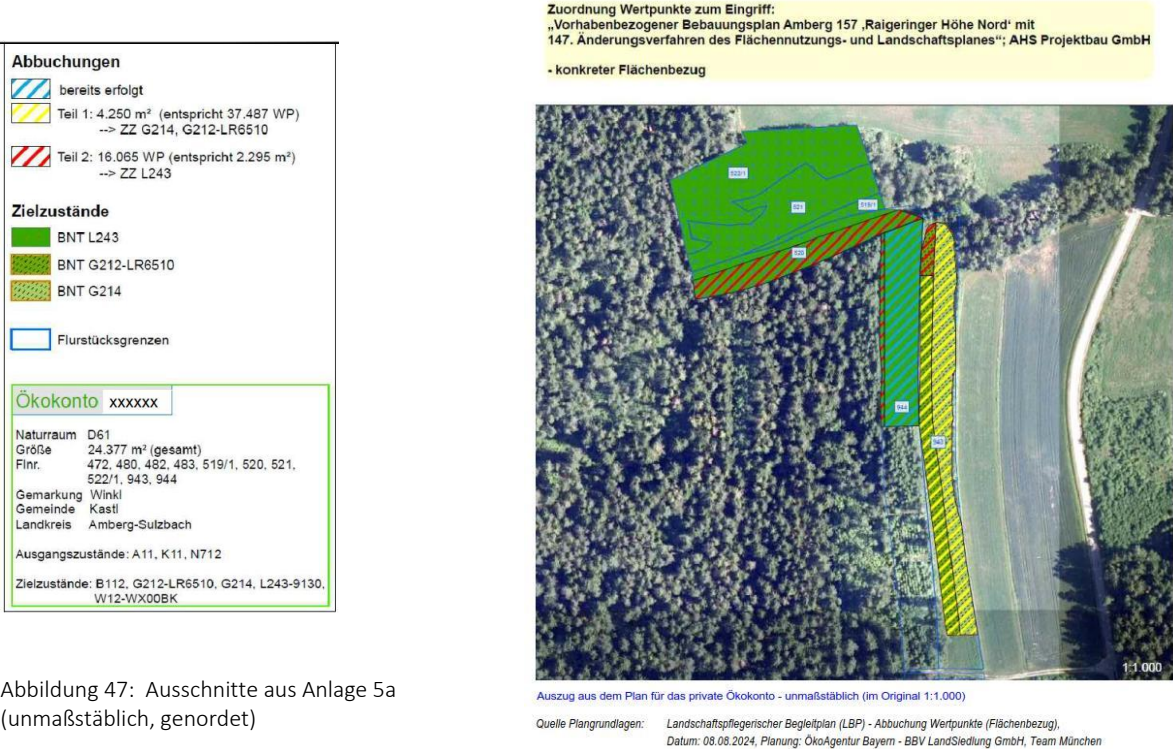


Abbildung 47: Ausschnitte aus Anlage 5a (unmaßstäblich, genordet)

Den Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs werden die im Folgenden festgesetzten Kompensationsmaßnahmen auf den folgenden externen Flächen im Naturraum „D61“ (mit Angabe der Gemarkung und Gemeinde) zugeordnet:

A) Für das Entfernen der „Artenreichen Mähwiese“ (GU651E) ca. 4.250 m²:	
Teilfl. Fl.Nr. 943 , Gemarkung Winkl, Gemeindegebiet Markt Kastl (anerkanntes privates Ökokonto), im Naturraum D61, Landkreis Amberg-Weizsach; Lage: ca. 3,8 km Luftlinie östlich des Kastler Rathauses, 600 m südlich des Ortsteils Richt; ca. 14 km Entfernung (Luftlinie) zur Eingriffsfläche.	
Teilfläche 1 von Fl.Nr. 943	Teilfläche 2 von Fl.Nr. 943
Ausgangszustand: BNT A11 – Int.-Acker (2 WP)	Ausgangszustand: BNT A11 – Int.-Acker (2 WP)
Zielzustand: BNT G214	Zielzustand: BNT G212-LR6510 – Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (9 WP)
Artenreiches Extensivgrünland (12 WP)	
Zugeordnete Fläche: 2.579 m²	Zugeordnete Fläche: 1.671 m²
Aufwertung: 25.790 Wertpunkte	Aufwertung: 11.697 Wertpunkte
Aufwertung – (Summe der Wertpunkte beider Teilflächen: 37.487 WP)	
Summe der Fläche der beiden zugeordneten Teilflächen: 4.250 m²	
Lage: siehe Plan „Anlage_5a_Ausgl_ext...“; Ausgangszustand, Zielzustand, Gesamtflächengröße, und Berechnung der Aufwertung wurden im Zuge des Ökokontos bereits von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Amberg-Weizsach geprüft und genehmigt.	

B) Für den naturschutzrechtlichen Eingriff auf den sonstigen Eingriffsflächen

(einschließlich Kanaltrasse; Bilanzierung siehe Seite 111):

Teilfl. Fl.Nrn. 943, 944 und 520, Gemarkung Winkl, Gemeindegebiet Markt Kastl (anerkanntes Ökokonto), im Naturraum D61, Landkreis Amberg-Weizbach; Lage: ca. 3,8 km Luftlinie östlich des Kastler Rathauses, 600 m südlich des Ortsteils Rieht; ca. 14 km Entfernung (Luftlinie) zur Eingriffsfläche.

Teilfläche Fl.Nr. 943	Teilfläche Fl.Nr. 944	Teilfläche Fl.Nr. 520
Ausgangszustand: BNT A11 – Int.-Acker (2 WP)	Ausgangszustand: BNT N712 – Strukturarme ... Nadelholzforste mittler Auspr. (4 WP)	Ausgangszustand: BNT N712 – Strukturarme ... Nadelholzforste mittler Auspr. (4 WP)
Zielzustand: BNT G212- LR6510 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (9 WP)	Zielzustand: BNT L243-9130 Buchenwälder basenreicher Stand- orte, alte Ausprägung (14-3 WP)	Zielzustand: BNT L243-9130 Buchenwälder basenreicher Stand- orte, alte Ausprägung (14-3 WP)
Zugeordnete Fläche: 216 m ²	Zugeordnete Fläche: 289,6 m ²	Zugeordnete Fläche: 1.789,4 m ²
Aufwertung: 1.512 Wertpunkte	Aufwertung: 2.027 Wertpunkte	Aufwertung: 12.526 Wertpunkte

Aufwertung - Summe der Wertpunkte der drei Teilflächen: 16.065 WP(Summe der Fläche der drei zugeordneten Teilflächen: 2.295 m²)

Lage: siehe Plan „Anlage_5a_Ausgl_ext...“; Ausgangszustand, Zielzustand, Gesamtflächengröße, und Berechnung der Aufwertung wurden im Zuge des Ökokontos bereits von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Amberg-Weizbach geprüft und genehmigt.

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf den genannten Ausgleichsflächen, die mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Amberg-Weizbach festgelegten landschaftspflegerische Maßnahmen – in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde – durchzuführen, beziehungsweise wurden teilweise schon durchgeführt (aber Endzustand nicht erreicht).

Die Maßnahmen sind für die Prüfung durch die UNB und das Stadtplanungsamt dem Maßnahmenkonzept des anerkannten privaten Ökokontos zu entnehmen, welches der UNB vorliegt: „Privates Ökokonto (...) Maßnahmenkonzept für die ökologische Aufwertung von intensiv genutztem Ackerland, einem artenarmen Krautsaum und strukturarmen Altersklassen-Nadelholzforsten, mittlerer Ausprägung“ (Datum: 18.08.2021, Bearbeitung: BBV LandSiedlung GmbH - Fachbereich Agrar- und Umweltplanung, München; Fachplaner: ÖkoPlanung Birke, Geretsried). Für die Öffentlichkeit werden (aus Datenschutzgründen) nur die Informationen aus dem Maßnahmenkonzept zum geprüften Ökokonto mit Umsetzungsmaßnahmen, Entwicklungspflege und Erhaltungspflege weitergegeben werden, nicht das Maßnahmenkonzept selbst (mit Nennung des Eigentümers ...).

BNT L243 Laubmischwald

Durch schrittweisen und behutsamen Waldumbau soll ein strukturreicher **"Hügelland-Waldmeister-Buchenwald"** entwickelt werden. Dieser Buchenwaldtyp (Hügelland-Form) soll aus der führenden Baumart Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und den Nebenbaumarten Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*) und Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) sowie aus den Begleitbaumarten Weißtanne (*Abies alba*), Eibe (*Taxus baccata*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Walnuss (*Juglans regia*), Baumhasel (*Corylus colurna*) und Holzbirne (*Pyrus py-raster*) aufgebaut sein.

Es sind nur **autochthone Arten** zu verwenden. Es darf nicht gekalkt und gedüngt werden sowie keine

Pflanzenschutzmittel eingebracht werden.

Biotopbäume (Baumruinen, Kronenbruch, Blitzrinnen-Bäume, Höhlenbäume, Bäume mit Mulm- und Rindentaschen) und Totholz (außer Fichte) sind auf der Fläche zu belassen.

Pflanzabstand: ▪ Bu: 1,5 x 1 m; ▪ Tanne / Eibe 2,5 x 2m; ▪ Edellaubbäume: 2 x 1,5m; das Pflanzmaterial muss aus den angegebenen Herkunftsgeländen (HKG) bzw. Vorkommensgeländen (VKG) oder aus zugelassenen Ersatzherkünften stammen (möglichst zertifizierte Pflanzen verwenden).

Herkünfte und empfohlene Pflanzqualitäten: Bei nicht Verfügbarkeit der angegebenen Herkunftsgelände und Pflanzqualitäten, kann auf zugelassene Ersatzherkünfte sowie vergleichbare Qualitäten (1-2 jährig, 30-80cm) zurückgegriffen werden.

Hauptbaumart: ▪ Rotbuche (*Fagus sylvatica*): HKG 810 24 2+0, 50/80

Nebenbaumarten: ▪ Spitzahorn (*Acer platanoides*) HKG 800 04 2+0, 50/80; ▪ Feldahorn (*Acer campestre*): VKG 5.2 1+1, 50/80; ▪ Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*): VKG 5.2 1+1, 50/80; ▪ Elsbeere (*Sorbus torminalis*): VKG 5.2 1+1, 50/80; ▪ Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*): HKG 824 04 2+0, 50/80

Begleitbaumarten: ▪ Weißtanne (*Abies alba*): HKG 827 10 2+2, 20/40;

▪ Eibe (*Taxus baccata*): VKG 5.2 2+2, 15/35; ▪ Vogelkirsche (*Prunus avium*) HKG 814 04 1+1, 50/80; ▪ Walnuss (*Juglans regia*) VKG 5.2 1+1, 50/80; ▪ Baumhasel (*Corylus colurna*) VKG 5.2 1+1, 50/80; ▪ Holz-Birne (*Pyrus pyraeaster*) VKG 5.2 1+1, 50/80;

Bestockungsziel – Baumartenanteile: ▪ Rotbuche (*Fagus sylvatica*): 30 %;

▪ Nebenbaumarten insgesamt 40 %; ▪ Begleitbaumarten insgesamt: 30 %

Pflanzschema: ▪ Einzelmischung: einzelne, unstrukturiert stehende Mischung der Haupt- Neben – und Begleitbaumarten

▪ oder truppweise Durchmischung (Trupps mit einem Flächendurchmesser bis zu 15 m)

Entwicklungspflege Waldbestand: Folgende Maßnahmenschnitte sollen umgesetzt werden für die erfolgreiche Bestandesentwicklung:

→ Jungwuchspflege:

▪ für Oberhöhenbereich zwischen 1,5 bis 3 m

▪ Ziel: Bestandesschluss

▪ Schutz vor Wildschäden

▪ Fläche in den ersten beiden Jahren nach der Pflanzung mind. 2 x im Jahr ausmähen oder austreten (ggf. 3 x), optimal ab Mai bis Juni. → Druck der Konkurrenzvegetation (+ Neophyten und auflaufende, nicht gewünschte Naturverjüngung, wie. z.B. Bergahorn oder Weichlaubhölzer) gering halten, allerdings ohne verdämmende Wirkung (Biodiversität)

→ optimal im Juli/ Mitte August

→ Reduzierung des Mäusedrucks

▪ ab dem 3. Jahr Reduzierung der Mahd möglich (1-2 x)

▪ Das Mähgut kann auf der Fläche bleiben

▪ Mahd so lange bis Bestand geschlossen ist, bzw. Bäume nicht mehr bedrängt werden

▪ ggf. Nachpflanzung bei zu hohem Ausfall der Pflanzen (bei > 15 %)

▪ Empfehlung: zum Schutz vor Schäden durch die Mahd sollte an gepflanzten Bäumen Markierungsstäbe angebracht werden

→ Jungbestandspflege:

▪ für Oberhöhenbereich zwischen 3 bis 12 m

▪ Ziel: geschlossene, zielgerecht gemischte Dichtung

▪ nur einzelne Entnahme (vorsichtige Positivauslese, Vitalität und Stabilität vor Qualität)

▪ Herausarbeitung der Mischbaumarten

▪ Turnus: 3 – 5 Jahr

→ Jungdurchforstung:

- für Oberhöhenbereich zwischen 12 bis 20 m
- Ziel: Entwicklung von gut bekronten Z-Bäumen, eines stammzahlreichen, vitalen Unter-stands sowie Erhalt und Förderung der Mischbaumarten
→ Altdurchforstung
- für Oberhöhenbereich ab 20 m
- Ziele: Sicherung der Bestandesstabilität und der Mischbaumarten, weitere Förderung der Z-Baumarten.

BNT G212 und G214 artenreiches Extensivgrünland

Der intensive Acker wird durch Aushagerung (Verzicht von Dünge- und Pflanzenschutzmittel) und Ansaat von regional abgestimmtem Saatgut sowie extensiver Nutzung in artenreiches Extensivgrünland umgewandelt. Eine Ansiedlung der für den Zielzustand G214 nötigen Magerkeitszeiger (>25%) ist aufgrund der niedrigen Ackerzahlen und einer zweijährigen Aushagerung gegeben. Da durch die Ausformung der Flächen und die Nähe zu den angrenzenden Waldbeständen mit größeren Randeffekten zu rechnen ist, wird auf den westlichen Teilflächen der geringerwertige Grünlandtyp G212-LR6510 angestrebt.

Allgemeine Mindestanforderungen:

- extensive Nutzung unter Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- eine begrenzte, dem Entwicklungsziel angepasste Erhaltungsdüngung z.B. mit Festmist ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich
- Zeitpunkt 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni
- Zeitpunkt 2. Schnitt zeitlich nicht fest, abhängig vom Aufwuchs, vorzugsweise Sep.
- Die Schnitthöhe sollte (außer die Pflegeschnitte im 1. Jahr) 10 cm nicht unterschreiten
- > Das Mähgut sollte vor der Entfernung grundsätzlich noch 1-3 Tagen auf der Fläche verbleiben, da sich Kleintiere in dieser Zeit aus dem Mähgut zurückziehen können und nach-reifende Samen noch ausfallen können
- keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch
- Nachsaat (mit Regio-Saatgut) auf Teilflächen möglich
- Entfernen des Mähguts
- ab der Entwicklungspflege: Belassen von jährlich wechselnden Brachstreifen (ca. 5 bis 15 m Breite) im Umfang von mind. 10 % der Gesamtfläche, die erst im Folgejahr wieder abgemäht werden. Diese sind insbesondere für Falter- und andere Insektenarten wichtig.
- keine Ablagerungen, keine Entwässerung, keine Auffüllungen, keine Abgrabungen
- Zäunung der Fläche, Lagerflächen oder Gartennutzung sind unzulässig. Die Fläche muss dem Naturhaushalt vollumfänglich zur Verfügung stehen

Umwandlung des Intensiv-Ackers in artenreiches Extensivgrünland

Methode Ansaat:

- Saatgut: Verwendung von regional abgestimmtem Saatgut (zertifiziert, gebietsecht für die Fränkische Alb: Die Verwendung von regional abgestimmten Saatgut ist der uNB bei der Abnahme der Biotop-Ersteinrichtung mittels Beleg nachzuweisen.
- Ansaatstärke : ca. 3 g/m² (ca. 30 kg/ha)
- Füllstoff zum Hochmischen: 10 g/m² (ca. 100 kg/ha)
- Beimischung einer Decksaat (z.B. Kresse oder Buchweizen)) zum Regiosaatgut, um einen möglichst raschen aber temporären Bodenschluss zu erzielen
- Bodenbearbeitung vor der Ansaat: Ackerfläche pflügen oder fräsen um den Begrünungserfolg zu gewährleisten. Anschließend feinkrümelige Bodenstruktur herstellen (Egge oder Kreiselegge). Das Saatbeet muss vor der Neuansaat frei von problematischen Wurzelunkräutern, wie z.B. Winde, Weißklee,

Distel oder Quecke sein. Samenunkräuter, wie z.B. Kamille, Melde, Hirtentäschel können durch mehrmalige Bodenbearbeitung (Kreiselegge, Egge, Fräse) zur Keimung gebracht und dann mechanisch zerstört werden.

→ **Ansaat:** Die Ansaat von artenreichem Grünland kann im Frühjahr oder im Spätsommer durchgeführt werden. Der optimale Saatzeitpunkt kann aber von Jahr zu Jahr variieren (Spätfröste, Trockenphasen); vorzugsweise aber vor beginnender, feuchter Witterung (optimales Quellen der Keimlinge). Das Saatgut wird oberflächlich abgelegt (Lichtkeimer, also nicht eindringen). Nach der Saat muss die Fläche einmalig angewalzt werden, um den nötigen Bodenschluss und eine gleichmäßige Keimung zu gewährleisten.

→ **Erhöhter Pflegeaufwand im 1. Jahr:** Bei starker Konkurrenz durch unerwünschter Beikräuter und Gräser bzw. bei Anwendung einer Deckfrucht ist ca. 8 – 10 Wochen nach Ansaat ein Schröpfschnitt auf ca. 10 cm Wuchshöhe und – bei hoher Blattmasse – das Abräumen des Mähguts erforderlich, damit die neu ausgesäten Arten Blattrosetten bilden können. Der Schröpfschnitt ist bei erneutem Aufwuchs von unerwünschten Beikräutern noch ein- bis zweimal, jeweils vor deren Samenreife zu wiederholen. Im Aussaatjahr ist meist noch kein Erfolg der Maßnahme sichtbar. Die ausgesäten Arten blühen erst nach der ersten Überwinterung. Die erste Erfolgskontrolle ist erst nach einer Überwinterung möglich.

Für die **Herstellung der Biotoptypen und die Pflege der Flächen** ist der Ökokontobetreiber zuständig, die Wertpunkte und die Anrechenbarkeit der Flächen sind vertraglich gesichert.

Die **rechtliche Sicherung der Fläche** erfolgt durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern im Grundbuch, sobald eine Zuordnung von Wertpunkten der Ökokontofläche als Ökopunkte zu einem Eingriff erfolgt. Diese rechtliche Sicherung bleibt so lange bestehen, wie der Eingriff wirkt, dem die Ökopunkte zugeordnet wurden.

Weitere Maßnahmen zum Artenschutz und zur Minimierung des Eingriffs finden im Geltungsbereich sowie der angrenzenden Kanaltasse sowie auf weiteren Flächen statt (z.T. CEF-Maßnahmen) und werden bei Vermeidung und Minimierung sowie im Planteil behandelt. Der verbleibende Ausgleichsbedarf auf der angrenzenden Kanaltasse wird oben auf Seite 111 ermittelt und berücksichtigt. Es wurden sechs Obstbäume in die Obstbaumreihe am Krumbach umgesetzt (Fl.Nr. 1638/8, Gemarkung Gärnersdorf) und Totholz als Reptilienhabitat auf die Streuobstwiese Kleinraigerling (Fl.Nr. 3039/4, Gemarkung Amberg) eingebracht.

15.5. Ausgleichsbedarf, Kompensationsbilanz

Bilanzierung	Wertpunkte	Fläche
Ausgleichsbedarf „Artenreiche Flachland-Mähwiese“	(nicht nötig)	4.250 m²
Ausgleichsumfang externe Ausgleichsfläche Teil 1 (Fl.Nr. 943, Gmkg. Winkl, Markt Kastl)	37.487 WP	4.250 m²
Sonstiger Ausgleichsbedarf für das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ (gleichzeitig verbl. Ausgl.bedarf Landschaftsbild - s. unten)	13.907 WP	(Fl.größe nicht nötig)
Ausgleichsumfang externe Ausgleichsfläche Teil 2 (Fl.Nrn. 943, 944, 520, Gmkg. Winkl, Markt Kastl)	16.065 WP	2.295 m²

Der Ausgleich kann mehr als vollständig auf den externen Ausgleichsflächen erbracht werden.

Ausgleichsbedarf Landschaftsbild: Es werden Umweltauswirkungen mindestens mittlerer Erheblichkeit für das Landschaftsbild und die Erholungseignung erwartet, trotz Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen. Der verbleibende Ausgleichsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild ist über den Ausgleichsbedarf für den Naturhaushalt mit gedeckt, die Verwirklichung der Vermeidungsmaßnahmen

(ausreichende Eingrünung, Rücknahme der ursprünglich höher geplanten Bebauung und Abstufung der Höhe) ist hierfür Voraussetzung.

16. Alternative Planungsmöglichkeiten

Als **Alternativen** zur Ausweisung des Bebauungsplans Amberg 157 „Raigeringer Höhe Nord“ in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

Bei einem **Verzicht auf eine Neuausweisung** des Allgemeinen Wohngebietes (Nullvariante) würden Flächenverbrauch und Versiegelung, ebenso wie die Eingriffe in Gehölzbestände an dieser Stelle unterbleiben. Bei Nicht-Durchführung des Verfahrens würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt oder brachfallen und die Lücke zwischen den beiden Wohngebieten bestehen bleiben. Die Kommune könnte der Aufgabe ihre Wohnfunktion zu stärken, nur in geringerem Umfang nachkommen oder müsste auf weniger geeignete Flächen ausweichen (die Fläche kann als vorrangig zu entwickelnde Potenzialfläche der Innenentwicklung gewertet werden).

Geprüft wurden eine andere Erschließung mit **Anbindung** an die Friedlandstraße (siehe Abbildung 48):

Eine solche **Tiefgaragen-Ausfahrt zur Friedlandstraße** hätte folgende Nachteile:

- Zusätzliche Belastungen für die Anwohner der Friedlandstraße.
- Die Äußere Raigeringer Straße würde nicht entlastet, da die Friedlandstraße ebenfalls in die Äußere Raigeringer Straße (Verlängerung: Straße „Kleinraigerung“) mündet.
- Die Grünfläche mit Spielplatz und Gehölzbestand würde im ungünstigsten Fall durch Eingriffe beeinträchtigt. Für die Kinder am Spielplatz wäre eine erhöhte Gefährdung durch den zusätzlichen Verkehr die Folge.

Eine zusätzliche **Tiefgaragen-Ausfahrt zur Friedlandstraße** (siehe auch Abbildung 48) ist somit nach aktuellem Stand aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzes nicht sinnvoll, eine Anbindung der Friedlandstraße ist maximal nur mit (Rad- und) Fußwegen sinnvoll, wobei öffentliche Weg im Geltungsbereich schon aus Platzgründen nicht machbar sind. Eine Anbindung zum öffentlichen Spielplatz ist zwingend erforderlich und vorgesehen.

Auf Grund der Prüfung der Umweltauswirkungen

1. wurden Alternativen mit noch stärkerer Baunutzung dieser Fläche nicht weiterverfolgt;
2. wurde die Erschließung mit Feuerwehr- / Rettungsweg als Übergang zur bestehenden niedrigeren Bebauung im Norden angeordnet (zusammen mit der Gasleitungs- Trasse im Süden und der geplanten Eingrünung aller möglichen Flächen eine Verbindung zwischen Mariahilfberg und Krumbach-Tal);
3. wurde die Bebauung zwischen der hohen Bebauung im Süden und der niedrigeren im Norden in der Höhe abgestuft.



Abbildung 48: Alternative Erschließung über die Friedlandstraße

17. Zusätzliche Angaben des Umweltberichts

17.1. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, inwieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden. Aufgrund vorhandener Strukturen muss eine mögliche Beeinträchtigung artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten untersucht werden, deshalb hat der Vorhabenträger ein **Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** beauftragt. Eine Schalltechnische Untersuchung⁷⁶ wurde durchgeführt (siehe „Umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit“ bei „Gesundheit **Immissionsschutz** (Lärm):“ im Umweltbericht ab Seite 97.

Um unzumutbare Beeinträchtigungen angrenzender Bebauung auszuschließen, wurde eine Verschattungsstudie, sowie schalltechnische Untersuchungen beauftragt.

Die **Maßnahme der Bodendenkmalpflege⁷⁸, Sondierung und Dokumentation des Bodendenkmals** erfolgte, um dessen Erhaltung zu gewährleisten.

Eine **Bodenuntersuchung⁸⁰** wurde beauftragt, um genauere Informationen zu Bodenarten, Versickerungsfähigkeit usw. zu erhalten. „Die ... erkundeten Böden ... weisen eine nur schwache Durchlässigkeit auf und sind somit für die Versickerung nicht geeignet (Bodenuntersuchung⁸⁰ S. 6).

Übersicht beauftragte Gutachten:
Schalltechnische Untersuchung⁷⁶
Verschattungsstudie⁷⁷
Archäologische Voruntersuchungen, Sondierung und Dokumentation des Bodendenkmals⁷⁸
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ⁷⁹
Bodenuntersuchung: Geotechnischer Bericht (Sickerversuche ...) ⁸⁰

Tabelle 8 – Gutachten (Übersicht)

Als Datenquellen dienen ansonsten vorrangig frei zugängliche Geodaten aus dem BayernAtlas und FIS-Natur Online (FIN-Web) sowie Fachgesetze (UVPG, Naturschutzgesetze usw.) und Fachpläne (Landesentwicklungsplan, Regionalplan), sowie Vermessungen und Kartierungen (siehe Bestandskarte in Abbildung 28 auf Seite 81).

⁷⁶ **Schalltechnische Untersuchung** zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau einer Wohnanlage in Kleinraigerung“ als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 157 „Raigeringer Höhe Nord“ in der Stadt Amberg; Stand 18.02.2026 – GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler Cham / Tegernheim im Auftrag der AHS Projektbau GmbH Kümmersbruck.

⁷⁷ **Verschattungsstudie:** DISTLER Architekten und Ingenieure GmbH, Neumarkt in der Oberpfalz, Stellungnahme vom 08.05.2026 zur Verschattungsstudie; sowie Perspektiven: AB ZUNNER & AB DISTLER Vorhaben Plan „...VE14 Verschattungsstudie...pdf“ vom 03.06.2026.

⁷⁸ Änderungsanzeige **Maßnahme der Bodendenkmalpflege** - M-2023-143-1_0 - AZ DSchB.: EDG-44-2021-2 – Archäologische Fachfirma: ITV Grabungen Weiden, Grabungsleiter: A. WUNDERLICH – Vorläufiger Abschluss der Feldarbeit am: 09.03.2023; sowie IN Terra Veritas Weiden, Grabungsleiter: A. WETTINGER M.A. - **Änderungsanzeige Maßnahme der Bodendenkmalpflege** - M-2023-143-2_0 - AZ DSchB.: DG-44-2021-2 – Archäologische Fachfirma ITV - **Abschluss der Feldarbeit am: 12.03.2024.**

⁷⁹ Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Wohngebiet Kleinraigerung, TREPESCH Landschaftsarchitektur, Amberg – Stand 02.06.2026.

⁸⁰ **Bodenuntersuchung:** Geotechnischer Bericht (Sickerversuche ...) 22-132/ak der SfG – Sachverständigeninstitut für Geotechnik GmbH Nürnberg vom 05.07.2023.

Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der **Auswirkungen auf die Schutzgüter** und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

Bei der Bewertung der Eingriffsfolgen wird unterschieden in „nicht erheblich“ oder „erheblich“.

Erhebliche Eingriffsfolgen werden in drei Stufen kategorisiert:

Die Eingriffserheblichkeit ist „gering“, „mittel“ oder „hoch“ (geringe bis hohe Erheblichkeit); sind die Auswirkungen dagegen „nicht erheblich“ (ist das Schutzgut also nicht betroffen), so lautet die Bewertung „nicht betroffen“ oder „nicht erheblich“.



Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wird ein Verfahren angelehnt an das Regelverfahren des Bayerischen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Fassung vom Dezember 2021) angewandt. Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist grundsätzlich der Flächenzustand vor Beginn der Maßnahmen, welche die Umnutzung vorbereiten. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich „nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung ... zulässig waren“. Dies betrifft Teilbereiche des Geltungsbereichs.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen insofern: Die Grundwasserabstände sind aktuell nicht bekannt. Hangwasseraustritte sind möglich, aber nicht bekannt.

17.2. Monitoring

Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die in der Abwägung als erheblich eingestuften Auswirkungen nach der Durchführung zu überwachen. Diese Überwachung dient der Möglichkeit frühzeitig UNVORHERGESEHENE NACHTEILIGE Auswirkungen auf die „Umwelt“ zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfe zu schaffen. Unter anderem sind im Rahmen des Monitorings unerwartete Wirkungsverlagerungen der Vermeidungs- / Minderungs- / Schutzmaßnahmen, für die als erheblich eingestuften Belange zu kontrollieren:

Zu entlastende Schutzgüter	Vermeidungs-/ Minderungs- / Schutzmaßnahmen	Mögliche Wirkungsverlagerung	Maßnahmen zum Monitoring
Fläche / Boden	Festsetzung der GRZ = 0,46 Da ein Bodendenkmal im Geltungsbereich erfasst ist, (D-3-6537-0084) Durchführung archäologischer Voruntersuchungen.	Überschreitung der Orientierungswerte Zusätzliche Versiegelung Beeinträchtigung des Bodendenkmals	Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl und anderer Festsetzungen im Baugenehmigungsverfahren sowie Überwachung vor Ort. Beachtung der denkmalschutzrechtlichen Vorgaben
Wasser / Grundwasser	Einhaltung des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG Beachtung der Regelungen zum Schutz vor wild abfließendem Wasser (§ 37 WHG) Bodenuntersuchung im Vorfeld	Auftreten von Schichtwasser Gefahr der Verlagerung des Grundwassers Eintrag von Nähr- und Schadstoffen	Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen sowie Überprüfung / Überwachung vor Ort Einhaltung der Auflagen der wasserrechtlichen Erlaubnis (u. a. Überprüfung der Drossleinrichtung (Sichtprüfung) durch den Betreiber, bei Bedarf Reinigung, fachgerechte Ent-

	Festsetzungen zu Regenrückhaltung (Staurationkanal) und gedrosselter Einlauf in den Krumbach (<i>Anmerkung: wasserrechtliche Erlaubnis wurde mit Bescheid vom 29.07.2024 erteilt</i>) Festsetzungen zur Dachbegrünung Festsetzung zu versickerungsfähigen Belägen / Oberflächen		sorgung von anfallenden Leichtflüssigkeiten, Schlämmen, Sedimenten...)
Arten und Lebensräume	Festsetzungen zum Artenschutz / ökologische Baubegleitung Abräumen des Baufeldes außerhalb der Brutzeit Festlegen der Kanaltrasse nach Ortseinsicht im Winterhalbjahr Angepasstes Entfernen der Vegetation Anbringen von 40 Fledermauskästen Anbringen von 20 Vogelnistkästen (Gebäudebrüter) Anbringen von 20 Vogelnistkästen (Höhlenbrüter) Fensterscheiben mit hochtransparenten Vogelschutzaufkleber versehen Anlage von geeigneten Ersatz-Lebensräumen für die Zauneidechse (Sekundärlebensräume) Streuobstbestände in der näheren Umgebung pflegen und erweitern Möglichst insektenfreundliche Durchgrünung im Baugebiet insektenfreundliche Beleuchtung im Baugebiet Maßnahmen zur Minimierung im Bereich der Kanaltrasse auf Fl.Nr. 3051/3 Gemarkung Amberg Festsetzungen zum Ausgleich (Fl.Nr. 943, 944 und 520, Gemarkung Winkl).	Beeinträchtigung von Arten und Lebensräumen Erhöhte Inanspruchnahme von Biotopstrukturen durch Vergrößerung des Baufeldes	Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen sowie Überprüfung / Überwachung vor Ort durch ökologische Baubegleitung Ist ein Abbruch von Gebäuden nicht in der brutfreien Zeit möglich, ist ein Absuchen des Gebäudes auf Brutstätten durch eine Umweltbaubegleitung erforderlich. Festlegung der Standorte der Fledermauskästen und Nistkästen in Abstimmung mit ökologischer Bauleitung Abstimmung der Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag sowie Festlegung der Standorte von Habitaten für die Zauneidechse mit ökologischer Baubegleitung und uNB Festlegung der Kanaltrasse sowie Überwachung der geplanten Minimierungsmaßnahmen im Bereich der Kanaltrasse in Abstimmung mit ökologischer Baubegleitung und uNB Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen bezüglich Pflanzgeboten, Pflanzqualität etc., ggf. Nachpflanzungen veranlassen Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen bezüglich der Ausgleichsflächen, ggf. Meldung der externen Ausgleichsflächen an das Ökoflächenkataster

Klima und Luftqualität	Nutzung erneuerbarer Energien / Festsetzungen PV-Anlage	Beeinträchtigung klimatischer Austauschvorgänge	Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen sowie Überprüfung / Überwachung vor Ort
Landschaft	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (maximale Höhe baulicher Anlagen, Abstufung) Erhalt bestehender Gehölz- strukturen (Baumhecke im Osten) Festsetzungen zur Eingrünung und Durchgrünung (Pflanz- gebote)	Visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen sowie Überprüfung / Überwachung vor Ort Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen bezüglich Pflanzgeboten, Pflanzqualität etc., ggf. Nachpflanzungen veranlassen
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Da ein Bodendenkmal im Geltungsbereich erfasst ist, (D- 3-6537-0084) Durchführung archäologischer Vorunter- suchungen.	Beeinträchtigung des Bodendenkmals	Beachtung der denkmalschutz- rechtlichen Vorgaben
Mensch und seine Gesundheit	Festsetzungen und Hinweise zum Immissionsschutz (Schall- technische Untersuchung) Durchführung einer Verschattungsstudie Festsetzungen zur Eingrünung/ Durchgrünung	Beeinträchtigung durch Lärm Beeinträchtigung durch Gerüche Baubedingte Belastungen (temporär)	Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen zum Immissions- schutz Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen bezüglich Pflanz- geboten, Pflanzqualität etc., ggf. Nachpflanzungen veranlassen

18. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts

Die Stadt Amberg plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Amberg 157 „Raigeringer Höhe Nord“ in Kleinraigering.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplanes zu erstellen. Im vorliegenden Umweltbericht werden die Verhältnisse vor Beginn der Planung bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Schutzgüter erläutert und bewertet.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt“, des Schutzgutes „Fläche / Boden“, sowie des Schutzgutes „Landschaft“ (Orts- und Landschaftsbild). Die nachstehende Tabelle zeigt die Ergebnisse im Überblick (- sollten Schutzgüter „betroffen“ sein, handelt es sich um eine „negative Betroffenheit“):

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen / Betroffenheit	Bewertung (Erheblichkeit)
Fläche / Boden	Versiegelung durch Anlage von Gebäuden, Zufahrten, Tiefgarage etc., weitgehend natürliche Bodenprofile, keine seltenen Böden betroffen. Bodendenkmale vorhanden; bei evtl. Bodenfunden sind die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans (maximale GRZ und Verkehrsflächen) ist eine Versiegelung bzw. Überbauung von bis ca. 0,8 ha möglich. Es erfolgt der nicht ausgleichbare Verlust von ca. 0,5 ha potenziell landwirtschaftlicher Fläche, der aber auf Grund der stark verdichteten Bauweise größere Flächenverluste an anderer Stelle (Ortsrand ...) verhindert.	mittel bei Denkmal-Funden sind hohe Auswirkungen möglich – siehe hierzu die Vorgaben bei den Festsetzungen und Hinweisen.
Luft / Klima	Kleinflächig Kaltluftentstehungsgebiet betroffen. Durch die Gebäude und Erschließungsflächen werden Kaltluftneubildung und klimatische Ausgleichsfunktion beeinträchtigt. Die Gliederung durch Grünflächen, der Erhalt und die Neupflanzung von Gehölzen, sowie Dachbegrünungen können diesen Effekt abmildern.	mittel
Wasser	Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Die Einleitung in den Krumbach wird in einem Wasserrechtsverfahren behandelt. Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Nutzung und Rückhaltung vor Ort. Die Anlage von Regenrückhalteanlagen ist geplant.	mittel
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Verlust von wertvollen Flächen und Strukturen: Obstwiese, artenreiche Flachlandmähwiese, Feldgehölze (z. T. Baumhecken); hierfür erfolgt eine Kompensation auf externen Ausgleichsflächen. Für die Entfernung von Laubbäumen sind Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich vorgesehen. Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt / Arten und Lebensräume sind auf Grund der bisherigen extensiven Nutzung mittel bis hoch. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen und Ausführung der CEF-Maßnahmen werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.	mittel bis hoch
Landschaft und Erholung	Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper möglich, jedoch durch verbindliche Festsetzungen zur Gebäudehöhe begrenzt. Die geplanten (Eingrünungs-) Maßnahmen (Erhalt von Gehölzstrukturen soweit möglich, sowie zusätzliche Gehölzpflanzungen) tragen zur Verminderung der Auswirkungen bei, und sind hier Voraussetzung für diese Einstufung. Die bisherige geringe Erholungseignung geht durch die Bebauung voraussichtlich vollständig verloren.	mittel
Mensch / Gesundheit	Verlust siedlungsnaher Freiflächen mit geringer Bedeutung für die Erholungsnutzung, keine erheblichen zusätzlichen Emissionen bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben (u. A. schalltechnisches Gutachten, Verschattungsstudie).	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	Bodendenkmale vorhanden; bei Bodenfunden und allgemein bei Bodenarbeiten sind die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.	gering; bei Auffinden / Betroffenheit eines Bodendenkmals u. U. hoch.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es entstehen keine erheblichen zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	gering
Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen. Auf die Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser (vgl. § 37 WHG / Gefahr von sogenannten Sturzfluten auch abseits von Fließgewässern) wird nachdrücklich hingewiesen.	voraussichtlich nicht betroffen.

Tabelle 9 – Schutzgüter und Auswirkungen

Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes im Anschluss an vorhandene Wohngebiete (Nachverdichtung) wird auf die Inanspruchnahme von Flächen anderswo verzichtet, nicht vermehrbare Ressourcen werden geschont. Es wird auch eine bisher weitgehend unverbaute Grünfläche bebaut. Durch die verdichtete Bebauung auf dieser Freifläche kann aber die Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Verkehr begrenzt werden: Für die gleiche Anzahl an Wohnungen wäre an anderer Stelle (am Ortsrand, ohne angrenzende hohe Bebauung), bei weniger verdichteter Bebauung in der Regel ein wesentlich höherer Flächenverbrauch, sowie trotz geringerem Versiegelungsgrad eine Versiegelung einer größeren Fläche nötig (Bau langer Erschließungsstraßen ...).

Auf den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung⁸¹ aufbauend, werden vom Gutachter „Konfliktvermeidende Maßnahmen“, „CEF-Maßnahmen“, „Gestaltungsmaßnahmen“ ausgearbeitet; durch Festsetzung dieser **Vermeidungsmaßnahmen** nach Vorgaben des Gutachtens sind keine Schädigung streng geschützter Arten oder andere Verbotstatbestände zu erwarten.

Es werden Maßnahmen zur **Eingriffsvermeidung und -minimierung** aufgezeigt. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden soweit möglich im Geltungsbereich (Pflanzgebot ...), wo das nicht möglich ist außerhalb des Geltungsbereichs, ausgeglichen bzw. ersetzt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Baumbestand des Plangebietes, einschließlich der Obstbäume, sowie die extensive, artenreiche Mähwiese nicht erhalten werden kann, weil hier dringend benötigter zentrumsnaher Wohnraum geschaffen werden soll, der mit guter Anbindung, flächensparend in verdichteter Bauweise verwirklicht werden kann.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, sowie des Aspektes des Flächensparens als umweltverträglich anzusehen.

⁸¹ Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Wohngebiet Kleinraigeringer, TREPESCH Landschaftsarchitektur, Amberg – Stand 02.06.2026.

19. Verwendete Grundlagen und Literatur / Referenzliste

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden – nach Anlage 1 Abs. 3 d BauGB.

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Stadt Amberg, August 2010.

Bayerischer DENKMAL-ATLAS - www.geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/ - April 2021

Bayern-Atlas - <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> - bis Mai 2026.

Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) - Arbeitshilfe zur Biotopwertliste - Verbale Kurzbeschreibungen; Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (LfU) Juli 2014

Bayerischer Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003).

Bayerischer Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Fassung vom Dezember 2021) – Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Bodenfunktionskarten des LfU im Umwelt-Atlas Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt
https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de u. A.

Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung - ergänzte Fassung, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, 1. Auflage, Dezember 2005, 2. Auflage, Januar 2007

DISTLER Architekten und Ingenieure GmbH, Neumarkt in der Oberpfalz, **Verschattungsstudie:** Stellungnahme vom 08.05.2026 zur Verschattungsstudie; sowie Visualisierung / Perspektiven: AB ZUNNER & AB DISTLER Vorhaben Plan „...VE14 Verschattungsstudie...pdf“ vom 03.06.2026

FIS-Natur Online - Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer) - <http://fisnat.bayern.de/finweb/> und https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm - Sept. 2021

Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg (FNP) – Referat für Stadtentwicklung und Bauen – Stand (rechtswirksam): 20.09.2019, Stand (redaktionell): 16.10.2019

Geologische Karte von Bayern 1:500.000 <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...> – Sept. 2020.

ITV Grabungen Weiden, Grabungsleiter: A. WUNDERLICH - Änderungsanzeige Maßnahme der Bodendenkmalpflege - M-2023-143-1_0 - AZ DSchB.: EDG-44-2021-2 – Abschluss der Feldarbeit am 09.03.2023

IN Terra Veritas Weiden, Grabungsleiter: A. WETTINGER M.A. - Änderungsanzeige Maßnahme der Bodendenkmalpflege - M-2023-143-2_0 - AZ DSchB.: DG-44-2021-2 – Archäologische Fachfirma: - Abschluss der Feldarbeit am: 12.03.2024

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020 – Abgrenzung der Teilräume – Anhang 2 zum LEP (Strukturkarte) -

https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/Landesentwicklungsprogramm_Bayern_-_Nichtamtliche_Lesefassung_-_Stand_2020/B_221115_Strukturkarte_LEP.pdf

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 1.9.2013 -

<https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> ... - Okt. 2019.

Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Jan. 2012

Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) mit Text und Karten, Aktuell informelle Gesamtlesefassung des Textteils (Stand: 11.03.2026)

https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung/regionalplanung/index.html

Schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau einer Wohnanlage in Kleinraigering“ als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 157 „Raigeringer Höhe Nord“ in der Stadt Amberg; Stand 18.02.2026 – GEO.VER.S.U.M Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler Cham / Tegernheim im Auftrag der AHS Projektbau GmbH Kümmersbruck.

SfG – Sachverständigeninstitut für Geotechnik GmbH Nürnberg: (Bodenuntersuchung) Geotechnischer Bericht (Sickerversuche ...) 22-132/ak der SfG vom 05.07.2023.

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP): Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Wohngebiet Kleinraigering, TREPESCH Landschaftsarchitektur, Amberg – Stand 28.05.2026.

Stadt Amberg – Amt für Ordnung und Umwelt Z.: 3.2-U Gr – Bescheid vom 29.07.2024: Widerrufliche, beschränkte Erlaubnis nach Art. 15 BayWG „für die Einleitung von gesammelten Niederschlagswasser ... in den Krumbach ...“. Diese Erlaubnis endet am 31.12.2044.

Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> Sept. 2021

Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayerische Kompensationsverordnung – BayKompV) vom 7. August 2013 (Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 15/2013 - 517)

Landschaftspflegeverband Main-Kinzig-Kreis e.V Wildobstbroschüre <https://www.lpv-mkk.de/news/1/705415/nachrichten/neue-wildobstbrosch%C3%BCre-zum-kostenlosen-download.html>

Geländehöhen, Höhenangaben: Geoportal Bayern <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...> und eigene Vermessung des Büros RENNER+HARTMANN Consult GmbH im Jahr 2021

Gutachten (Auszüge daraus sind schon im Textteil enthalten), **Anhänge usw.:**

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP): Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Wohngebiet Kleinraigering, TREPESCH Landschaftsarchitektur, Amberg – Stand 02.06.2026.

Bodenuntersuchung: Geotechnischer Bericht (Sickerversuche ...) 22-132/ak der SfG – Sachverständigeninstitut für Geotechnik GmbH Nürnberg vom 05.07.2023.

Schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau einer Wohnanlage in Kleinraigering“ als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 157 „Raigeringer Höhe Nord“ in der Stadt Amberg; Stand 18.02.2026 – GEO.VER.S.U.M Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler Cham / Tegernheim im Auftrag der AHS Projektbau GmbH Kümmersbruck.

Verschattungsstudie: DISTLER Architekten und Ingenieure GmbH, Neumarkt in der Oberpfalz, Stellungnahme vom 08.05.2026 zur Verschattungsstudie; sowie Visualisierung - Perspektiven: AB ZUNNER & AB DISTLER Vorhaben Plan „...VE14 Verschattungsstudie...pdf“ vom 03.06.2026.

Änderungsanzeige Maßnahme der Bodendenkmalpflege - M-2023-143-1_0 - AZ DSchB.: EDG-44-2021-2 – Archäologische Fachfirma: ITV Grabungen Weiden, Grabungsleiter: A. WUNDERLICH - Vorläufiger Abschluss der Feldarbeit am 09.03.2023

Änderungsanzeige Maßnahme der Bodendenkmalpflege - M-2023-143-2_0 - AZ DSchB.: DG-44-2021-2 – Archäologische Fachfirma: IN Terra Veritas Weiden, Grabungsleiter: A. WETTINGER M.A. - Abschluss der Feldarbeit am: 12.03.2024

Das **Inhaltsverzeichnis des Umweltberichtes zum Bebauungsplan** ist am Anfang des Textteils (ab Seite 2) als Teil des Inhaltsverzeichnisses der Begründung zu finden (im Inhaltsverzeichnis ab Kapitel 11; der Umweltbericht ist Teil der Begründung).

Dort ist auch die vollständige Übersicht über die Anlagen zum Bebauungsplan zu finden.

(hier ein Auszug:)

Anlage 4 – Bebauungsplan Planteil (DIN A3, in der Endfassung mit Anlage 4b und den Festsetzungen aus Anlage 4c ein großformatiger Plan)

Anlage 4a – **Übersichtslageplan mit Wasserrecht** (DIN A3)

Anlage 4b – **Immissionsschutz (Schallschutz)** (DIN A4)

Anlage 4c – **Festsetzungen und Hinweise, Erläuterung der Planzeichen** zu Anlage 4 (DIN A4)
einschließlich Planzeichen, Hinweise und Festsetzungen zum Grünordnungsplan

Anlage 5 – Grünordnungsplanung

Anlage 5a – Externe **Ausgleichsflächen** (Abbuchung von einem priv. Ökokonto - DIN A3)

Anlage 5b – **Maßnahmen** zur Minimierung des Eingriffs auf
Teilfläche Fl.Nr. 3051/3 (geplante **Kanaltrasse**) – Format DIN A4

Anlage 5c – **Grünordnungsplan** mit Freiflächengestaltungsplan zum
Bebauungsplan (in DIN A3 1:500)

Anlage 5d – Plan **Bestand und Bewertung** (in DIN A3 1:500)

Anlage 7 – Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan (Textteil DIN A4)
Gliederung am Anfang dieses Textteils unter „Inhalt“

Anlage 10 – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Maßnahmen

Amberg, 18.06.2026

Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel | Dipl.-Ing. (FH) Martina Kohl



RENNER
+ HARTMANN
CONSULT GMBH

Marienstraße 6
92224 Amberg
+49 (0)9621 / 4860-43
www.renner-consult.de

Geschäftsführer:
Christian Faderl, Georg Pröls
Amtsgericht Amberg
HRB-Nr.: 1578
USt.-IdNr.: DE133697871