



AMBERG

Bebauungsplan Amberg 148 „An den Himmelsweihern 2“

Entwurf zur Begründung

in der Fassung vom

27.04.2020

Bearbeiter: Kluth

Referat für Stadtentwicklung und Bauen

-Stadtplanungsamt-

Hinweis: Die Abwägung der Umweltbelange ist Bestandteil dieser Begründung.

Inhalt

1.	Erfordernis der Planaufstellung	1
2.	Ziele und Zwecke der Planung	1
3.	Räumlicher Geltungsbereich	2
4.	Planverfahren	3
5.	Ausgangssituation	3
5.1.	Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet	3
5.2.	Städtebaulicher Bestand	4
6.	Begründung der Festsetzungen	6
6.1.	Grenzen und Nutzungsschablone	6
6.2.	Abstandsflächen	6
6.3.	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
6.4.	Bauweise und Baugrenzen	7
6.5.	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	11
6.6.	Verkehrsflächen	11
6.7.	Führung von ober- oder unterirdischen Versorgungsleitungen	12
6.8.	Grünordnung, Natur und Landschaft	12
6.9.	Hinweise	14
7.	Auswirkungen und Maßnahmen	14
7.1.	Städtebau	14
7.2.	Verkehrsanlagen	15
7.3.	Immissionsschutz	15
7.4.	Altlastenflächen	15
7.5.	Grünordnung, Ausgleichsflächen für Boden, Natur und Landschaft	15
7.6.	Gewässer, Wasserwirtschaft	15
8.	Städtebauliche Kenndaten	15
9.	Abwägung der Umweltbelange	16
9.1.	Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	16
9.2.	Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und Bewertung der Änderungen	18
9.3.	Vermeidungs- Verringerungs- Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanänderung	19
9.4.	Prognose	20

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Grundstücksverfügbarkeit ist bei den in Amberg ausgewiesenen, erschlossenen Baugebieten nahezu erschöpft. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche zumindest in der Kategorie 2 enthalten. Die Erschließung über die angrenzenden Straßen (Von-Xylander-Straße im Westen, Weihergutstraße im Süden und Von Butler-Straße im Osten) ist bereits vorhanden, an den dort bestehenden Kanal kann angeschlossen werden. Leitungen liegen in den angrenzenden Grundstücken und Straßen. Die westliche Teilfläche der Hausnummern 1-3 und 6-8 wurde von der Stadt Amberg erworben. Um eine geordnete städtebaulichen Entwicklung auch über diesen Bereich hinaus zu erhalten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Parzellen können im Rahmen des Baulandprogramms veräußert werden, die restlichen Parzellen befinden sich in Privateigentum.

Wohnbauflächenbedarf

In der Stadt Amberg besteht derzeit eine starke Nachfrage nach Wohnraum; das Angebot kann diese Nachfrage nicht decken. Die Stadt Amberg hat rechnerisch aufgrund der bereits geringfügig rückläufigen Einwohnerzahl keinen besonders großen Wohnflächenbedarf mehr. Der zusätzliche Wohnflächenbedarf ist weitgehend auf die immer noch zunehmenden Einpersonenhaushalte (zusätzlich ca. 300-350 Wohneinheiten bei Trendfortschreibung) und auf die dauerhafte Flüchtlingsunterbringung zurückzuführen. Rechnerisch wäre dieser Bedarf durch die Nutzung aller erschlossenen Baulücken und Leerstände vollständig zu decken. Tatsächlich ist die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer von Baulücken gerade in jüngster Zeit äußerst gering, da, zusätzlich zur Reservierung von Bauplätzen für Angehörige, wegen der Finanzkrise mit Niedrigstzinsen eine Flucht in Sachwerte wie Grundstücke oder „Betongold“ zu beobachten ist. Von 55 in den letzten drei Jahren vom Stadtplanungsamt für Bauwillige empfohlenen Baulücken wurden nur zwei Bauparzellen an die Interessenten verkauft, zwei weitere von den Eigentümern selbst genutzt. Für viele leerstehende Wohnhäuser werden so hohe Preise verlangt, dass für lange Zeit keine Nachnutzung – meistens erst nach einer Sanierung - zu erreichen ist. Bei einer überwiegenden Nachfrage im Eigenheimbereich (neben dem Geschoßwohnungsbau für Flüchtlinge und andere Bedürftige) muss, unter Annahme einer ca. 10-prozentigen Nutzung von Baulücken in den nächsten 10 Jahren und einer mäßigen Flüchtlingsentwicklung, von einem zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf von netto ca. 20 ha in der Stadt Amberg ausgegangen werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Entwicklungsziele

Entwicklungsziele für den Wohnungsbau sind unter anderen die Bebauungsergänzung zum Erhalt einer wirtschaftlichen Erschließung und Auslastung des Versorgungsnetzes.

Entstehen soll hier eine Wohnbebauung, die an den derzeitigen Ortsrand angepasst ist. Die vorherrschende Bebauung wird von der Kubatur her aufgegriffen und fortgeführt, die Dachform lediglich dem heutigen Stand angepasst, die Dachneigung soll jedoch eine Solarnutzung ermöglichen. Auf Grund der hohen Nachfrage an Bauplätzen, soll sich im Anschluss an den Bebauungsplan „An den Himmelseihern“ ein kleineres Wohngebiet etablieren.

Bebauungskonzept

Aufgrund der Lage am Rande von Raigering wird eine umgebungsbezogene Bauweise festgesetzt, die sich auch am Bebauungsplan AM 114 „An den Himmelsweihern“ orientiert. Die Dachfirste der Satteldächer sind soweit möglich in West-Ost Richtung geplant, damit die umgebende Dachstruktur aufgenommen wird und die Solarenergie genutzt werden kann. Die Garagen und Carports sind als Flachdächer festgesetzt, die zur Verbesserung der Ökobilanz als zu begrünend festgesetzt werden. Die Hauptschließungsstraße wird die Ost-West-Verbindung des Neubaugebietes mit dem Bestand schaffen.

Verkehr

Ziel der Planung ist eine angemessene Erschließung ohne übermäßigen Flächenverbrauch. Der östliche Gehweg bleibt bis zur Einfahrt in den verkehrsberuhigten Bereich bestehen. Die verkehrsberuhigte Erschließungsstraße soll mittig verlaufen, in Fortsetzung der nordöstlichen Von-Xylander-Straße mit einer Regelbreite von 4,75 m bis zur Ringschlussverbindung zur Weihergutstraße, weil eine unvermutete Änderung der Regelbreite vermieden werden soll. Für die Verlängerung der Weihergutstraße und die Fortführung nach Osten wird die heute empfohlene Regelstraßenbreite von 5,50 m eingeplant. Dadurch werden die Vorteile des verkehrsberuhigten Bereichs unterstützt und die Ausdehnung des Lebensraumes auf die Straße ermöglicht.

Ruhender Verkehr

Ziel muss es sein im Kern des Bebauungsplanes auch Besucherparkplätze zu schaffen, da der Straßenraum aufgrund der Verkehrsberuhigung kein Parken am Straßenrand zulässt. Die festgesetzten zwei Stellplätze pro Wohneinheit müssen auf den Privatgrundstücken geschaffen werden.

Grün- und Freiraumkonzept

Ziel des Grün und Freiraumkonzeptes ist es hier eine Durchgrünung zu schaffen, die Bauparzellen wurden dafür großzügig zugeschnitten um der ländlichen Struktur gerecht zu werden. Es werden pro Grundstück zwei Bäume zur Pflanzung vorgeschrieben. Die Platzierung der Bäume ist durch den Bauherrn frei wählbar, Anzahl und Form werden festgesetzt. Obwohl für dieses Baugebiet kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich ist, soll nördlich im überschwemmungsgefährdeten Weiherablaufbereich und auf dem städtischen Grundstück mit Teilbereichen der Weiher eine Ausgleichsfläche für das Öko-Konto (andere Baugebiete) entstehen.

Zur Abgrenzung der Bebauung zur offenen Landschaft ist im Bereich ohne angrenzende Ausgleichsfläche eine zweireihige Hecke zur Ortsrandeingrünung festgesetzt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Amberg 148 „An den Himmelsweihern 2“ liegt im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Raigering. Westlich der Von-Butler-Straße bis zum Neubaugebiet AM 114 „An den Himmelsweihern“ welches mit dem Bauvorhaben erweitert werden soll. Der Umgriff umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6.700 m². Die südliche Begrenzung bildet die bestehende Bebauung. Im Norden und Osten schließen Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung an, welche zum Teil nun als Ausgleichsflächen genutzt werden sollen.

Im Flächennutzungsplan (FNP) wurde der Umgriff bereits als Allgemeines Wohngebiet festgelegt.

Der Geltungsbereich besteht aus folgenden Grundstücken: FlStNrn. 374 (Teilfläche), 374/15 (TfL.), 374/27, 375/52 (TfL.), 375/53, 375/54 (TfL.), 375/56 und 375/57, alle Gemarkung Raigerling.



Planungsinhalt und Planungsziel – Kurzdarstellung

Aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird der Umgriff als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entsprechend des Bestandes und der derzeitigen Nachfrage nach Bauformen für die Wohnnutzung wurde eine zwingend zweigeschossige Einzelhausbebauung mit ein bis zwei Wohnungen pro Einheit vorgesehen.

4. Planverfahren

Das Verfahren wird als ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB geführt. Die Art des Verfahrens kann gewählt werden, da es sich um die Ausweisung neuer Wohngebiete (mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 m²) im bisherigen Außenbereich im Anschluss an bebaute Ortsteile handelt.

5. Ausgangssituation

In diesem Kapitel werden umweltbezogenen Inhalte nicht aufgeführt, da die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in der Untersuchung der Umweltbelange in einer zusammenfassenden Form dargelegt werden. Es wird auf Punkt 11. dieses Dokuments verwiesen.

5.1. Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet

5.1.1. Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan Oberpfalz Nord sind im Bereich der besiedelten Stadtgebiete von Amberg keine weiteren Festlegungen vermerkt.

5.1.2. Flächennutzungsplan der Stadt Amberg

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg, zuletzt geändert mit Wirkung vom 05.07.2019, weist für den Geltungsbereich eine Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet der Kategorie 2 aus. Diese waren bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes erst langfristig umzusetzende Projekte.

5.1.3. Kommunale Satzungen

Bebauungsplan, Baulinienplan

In der direkten Umgebung des Umgriffs wurde westlich angrenzend der Bebauungsplan AM 114 „An den Himmelsweihern“ ausgewiesen. Als Charakterbildende Bebauung wurden in offener Bauweise Einfamilienhäuser und Doppelhäuser vorgesehen.

Baumschutzverordnung

Es gilt die Baumschutzverordnung in der jeweiligen Fassung.

5.2. Städtebaulicher Bestand



An die Planung schließt eine Einfamilienhaussiedlung aus den 1980er Jahren sowie die Neubausiedlung „An den Himmelsweihern“ an.

5.2.1. Vorhandene Flächennutzungen

Das Plangebiet ist zurzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich intensiv genutzt. Der Bereich wird städtebaulich durch die umgebende lockere zweigeschossige Einzelhausbebauung geprägt.

5.2.2. Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung

Das Areal wird an drei bereits bestehende Straßen angeschlossen. Die Von-Xylander-Straße im Westen, die Weihergutstraße im Süden.

Es besteht über die AS 30 guter Anschluss an das Industriegebiet Nord sowie das Gewerbegebiet Ost mit attraktiven Arbeitgebern.

5.2.3. Ortsbild

Der Bereich ist geprägt durch zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach, sowie die angrenzende Freie Landschaft und die Weiherstrukturen.

5.2.4. Infrastruktur

Soziale Einrichtungen wie Grundschule Raigering, die Pfarrei St. Josef sowie die Kindertagesstätte St. Josef, liegen in gut erreichbarer Entfernung zum Baugebiet (Flächen mit besonderer Funktionaler Prägung). Als Sport, Freizeit-, und Erholungsflächen liegender Spielplatz, der Bolzplatz und die Flächen des SV-Raigering in fußläufiger Erreichbarkeit. Mit den Supermarkt im Baugebiet An den Himmelsweihern ist das Gebiet auch in diesem Sektor gut versorgt. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich am Supermarkt bzw. am Dorfplatz.

Das Gebiet ist infrastrukturell gut erschlossen.

5.2.5. Ver- und Entsorgung

Die Stadtwerke Amberg sind Betreiber der Infrastruktur: Kabeltrassen, Wasserleitungen (Hausanschlüsse und Versorgungsleitungen) – Verlegungen, Ergänzungen oder Sicherungen der Gas-Wasserleitungen laufen über die Stadtwerke Amberg. Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind durch die angrenzenden Baugebiete bereits hergestellt. Die Stromversorgung erfolgt über Verteilerkästen. Eine Versorgung mit Fernwärme wird derzeit nicht angestrebt. Über die Versorgung mit Gas kann erst nach einer wirtschaftlichen Einzelfallprüfung durch die Stadtwerke entschieden werden.

5.2.6. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück ist mit den westlichen 6 Parzellen im Eigentum der Stadt Amberg, die übrigen Parzellen sind in Privateigentum.

6. Begründung der Festsetzungen

Räumlicher Geltungsbereich



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan AM 143 „An den Himmelsweihern 2“ in der Fassung vom 04.12.2019

6.1. Grenzen und Nutzungsschablone

Der Geltungsbereich wurde auf Grund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen gewählt. Es wurde zum einen Bauland geschaffen und über die Anpassung des Flächennutzungsplanes die landwirtschaftliche Fläche dauerhaft gesichert. Der Zuschnitt ermöglicht einen guten Abschluss in die Landschaft bei minimaler Erschließung.

Die Nutzungsschablone fasst die wesentlichen Festsetzungen von Art und Maß der Nutzung zusammen.

6.2. Abstandsflächen

Festsetzung

2.1 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung

Begründung

Die Abstandsflächen werden gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) festgesetzt, diese garantieren die adäquate Belichtung und Belüftung.

6.3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung

3.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

Begründung

Das Gebiet dient der Ortsabrundung und Schaffung von Wohnraum, gerade für ortsgebundene Familien. Die Festsetzung des WA ermöglicht jedoch auch im Untergeordneten Maß die Verbindung von Wohnen und Arbeiten, zumindest für nichtstörende Handwerksbetriebe. Ausnahmen sind nach § 13b generell unzulässig.

Festsetzung

3.2 GRZ = 0,4 – maximal zulässige Grundflächenzahl

Begründung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Die GRZ wurde 0,4 festgesetzt. Es wurde sich aufgrund der Umgebung, der Ortsrandlage und der derzeitigen Nachfrage für eine lockere Bebauung mit leicht durchmischter Grundstücksgröße entschieden. So werden verschiedene Einkommensklassen bedient und es entsteht eine durchmischte Struktur. Die Grundstücke wurden kompakt zugeschnitten damit sich das kleine Baugebiet in die Umgebung einfügt. Die Baufenster wurden flexibel gestaltet, so kann auch die Struktur noch an die zukünftigen Bedürfnisse und eventuell sogar die Anzahl der Grundstücke angepasst werden.

Festsetzung

3.3 II – zwingende Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse in Form von Erdgeschoss und Dachgeschoss. Untergeordnete Anbauten mit maximal 1/3 der Gebäudegrundfläche dürfen eingeschossig ausgeführt werden.

Begründung

Da die umgebende Baustruktur durch die zweigeschossige Bauweise geprägt ist wird im Geltungsbereich eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt um die Umgebungsstruktur aufzugreifen und ein harmonisches Einfügen zu stärken. Die Geschosse bilden sich zwingend aus einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss, da die Struktur aus dem Bebauungsplan AM 114 „An den Himmelsweiher aufgenommen werden sollte.

6.4. Bauweise und Baugrenzen***Festsetzung***

4.1 nur Einzelhäuser zulässig

Begründung

Im Baugebiet wird die lockere Einzelhausstruktur aus der Nachbarschaft aufgegriffen, daher wurde eine Einzelhausbebauung festgeschrieben. Doppelhäuser würden in der Kubatur die vorhandenen Strukturen stören.

Festsetzung

4.2 Baugrenze

Begründung

Die Bebauung soll sich entlang der Straße erstrecken, die Lage der Häuser im Grundstück sowie die Grundstückseinteilung soll jedoch flexibel sein. Das Baugebiet soll generell eine lockere und gut durchgrünte Bebauung ermöglichen. Erdgeschossige, eindeutig untergeordnete Anbauten werden nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. So wird dem Wunsch nach z.B. Wintergärten nachgekommen, ohne die Struktur der Bebauung zu stören. Auf Grund der Dorfstruktur wurde jedoch auf zwingende Baulinien verzichtet.

Festsetzung

4.3 Für Hauptgebäude sind Satteldächer zulässig. Die Dachneigung liegt bei 30°-45°

Begründung

Im Geltungsbereich sind als Dachausbildung Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° festgesetzt. Hierbei wurde sich stark am angrenzenden Bestand sowie dem „alten“ Bebauungsplan zulässigen Bebauung einheitlich mit Erdgeschoss und Dachgeschoss, Satteldächern mit Kniestock und einer Dachneigung von bis zu 48° und am Bebauungsplan AM 114 „An den Himmelsweihern“ orientiert.

Festsetzung

4.4 Die Dacheindeckungen für Hauptgebäude [...]

Begründung

Als Dacheindeckung werden Dachsteine und Dachziegel in Rot-, Grau-, und Brauntönen festgesetzt, da diese in der Umgebung prägend vorhanden sind. Diese sind matt auszuführen um eine dezente Wirkung gerade in die Landschaft zu gewährleisten und das Landschaftsbild nicht negativ zu beeinflussen.

Dachgauben werden auf bis zu einer Länge von 1/3 der Dachlänge pro Dachseite als zulässig festgesetzt, die Einschränkung ist notwendig, da sonst durchgehende Dachgauben möglich sind, welche die einheitliche Wirkung der Dachlandschaft stören. Die gut 30% ermöglichen eine gute Nutzung bei Wahrung der Verhältnisse, die Wirkung des Daches ist prägend, die Gauben treten dahinter zurück.

Der Kniestock ist auf maximal 1m festgesetzt, so wirkt die Einordnung der Fenster auch im Dachgeschoss harmonisch, das Dachgeschoss kann jedoch als Vollgeschoss gut genutzt werden. Die Einschränkung der Bauherren wird minimiert.

Zwerchgiebel sind mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude und auf 40% der Gebäudelänge zulässig, der First muss jedoch mind. 0.5m niedriger als der Hauptfirst liegen. Diese Festsetzung erhöht die Flexibilität der Bauherren, sichert jedoch gleichzeitig, dass der Zwerchgiebel hinter dem Hauptbaukörper zurück tritt und eindeutig untergeordnet ist um die Struktur des Baugebietes beizubehalten. Diese ist städtebaulich und aus Gründen des Landschaftsbildes schützenswert. Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind auf Grund der Umgebung unzulässig. Dachüberstände wurden auf maximal 0,25m am Giebel und max. 0,50m an der Traufe festgesetzt um eine Einheitlichkeit im Baugebiet zu erreichen und die Wirkung der Dachlandschaft zu optimieren.

Zusätzlich werden Solaranlagen (welche in die Dachfläche zu integrieren, oder mit dachgleicher Ausrichtung maximal 10° steiler als die Dachneigung aufgeständert werden dürfen) und Dachbegrünungen ermöglicht. Eine steilere Aufständigung oder eine Aufständigung gegen den Dachwinkel wäre aus städtebaulicher Sicht fatal, da die Wirkung der Dachlandschaft extrem gestört werden würde.

Festsetzung

4.5 Garagen, Carports und Nebengebäude sind als Flachdach auszuführen. Diese sind mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Dacheindeckung bei Carports sind auch lichtdurchlässige Beläge (Glas, Polycarbonat oder ähnliches) zulässig.

Begründung

Die zumindest extensive Begrünung ist als Dacheindeckung für die aus städtebaulichen Gründen als Flachdach auszuführenden Garagen Carports und Nebengebäude aus umweltschutzfachlichen Gründen (Kleinklima, Insektenhabitat, Regenrückhalt etc.) fest vorgeschrieben. Diese ist dauerhaft zu unterhalten. Da Carports eine gute Lösung bei Stellplätzen am Haus bieten ist hier zur Wahrung der Belichtung des Haupthauses auch eine lichtdurchlässige Konstruktion zulässig.

Festsetzung

4.6 Wahlweise Firstrichtung

4.7 Firstrichtung

Begründung

Die Firstrichtung wurde entlang der Straße orientiert, eine Nordsüdausrichtung wurde festgesetzt, oder ermöglicht, wo es aus städtebaulicher Sicht möglich war um eine Solarnutzung zu ermöglichen.

Lediglich die Häuser in den Parzellen 5 und 6 können sich wahlweise auch an der bestehenden Straße und der bestehenden Bebauung orientieren.

Festsetzung

4.8 WH=6,50 m die maximale Wandhöhe an der Traufe wird auf 6,50m über OK FFB – EG festgesetzt.

Begründung

Die Wandhöhe an der Traufe wurde auf maximal 6,50 m festgesetzt um der Ausbildung eines überhöhten Kniestocks entgegen zu wirken, der in der Umgebung nicht anzutreffen ist.

Festsetzung

4.9 Werbeanlagen [...]

Begründung

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig, da eine Fremdwerbung in einem Wohngebiet ohne Durchgangsverkehr nicht geduldet werden muss. Die Lage ist unterhalb der Traufe festgesetzt um die Fernwirkung der doch dörflich geprägten Struktur nicht zu stören. Die Gesamtfläche wurde auf 0,6 qm festgesetzt um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen. Wechsellichtanlagen sind unzulässig, da diese die Wohnqualität negativ beeinflussen und der Art der zulässigen Nutzung nicht entsprechen. Aus diesem Grund ist auch die Beleuchtung zwischen 22:00 und 6:00 nicht gestattet. Zudem dient dies dem Schutz der nachtaktiven Insekten.

Festsetzung

4.10 Die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) im Erdgeschoss (EG) darf nicht mehr als 0.25 cm über

Straßenoberkante liegen. Gemessen wird von der Erschließungsstraße im rechten Winkel zur Mitte des Gebäudes.

Begründung

Es werden zur Integration der Gebäude in den natürlichen Geländeverlauf die Höhen in Bezug auf die Straße festgesetzt, da diese sich am Gelände orientieren wird. Es wird somit auch abgesichert, dass die Gebäude adäquat erschlossen und gut erreichbar sind und die Höheneinordnung zu den Nachbarn funktioniert und die Belichtung und Belüftung gesichert bleiben.

Festsetzung

4.11 Die Höhenlage der Garagen ist maximal 0,5 m über Straßenoberkante

Begründung

Die Höhenlage der Garagen wird auf maximal 0,5m über der Straßenoberkante (Mitte Garage) festgesetzt, dies ermöglicht eine gute Zufahrt sowie eine funktionierende Entwässerung bei guter Integration in den Straßenraum.

Festsetzung

4.12 Einfriedungen [...]

Begründung

Einfriedungen sind ausschließlich nicht mauerartig und nicht als Sichtschutz auszubilden, eine optische Durchlässigkeit muss gegeben sein um das doch ländlich geprägte Gefüge aufrecht zu erhalten. Die Zaun Höhe wurde auf maximal 1,30 Meter ohne Sockel begrenzt. Die Zaunhöhe von 1,30 Meter ist selbst für große Hunde als Einfriedung ausreichend, unterstützt jedoch die offene Struktur. Gerade in Verkehrsberuhigten Bereichen ohne Gehweg ist die Einsicht in Einfahrten sehr wichtig. Die Übersichtlichkeit wird somit gefördert. Zwischen den Grundstücken gilt das Maß der BayBO um den Schutz der Privatsphäre zu garantieren. Sockel verhindern das Wandern von Kleintieren wie z.B. Igel, daher sind diese nur eingeschränkt zulässig.

Festsetzung

4.13 Zum öffentlichen Straßenraum sind Stützmauern nicht zulässig. Ab einem Abstand von 1.00m zur Straße sind Stützmauern mit einer Höhe von maximal 1.00m zulässig.

Begründung

Stützmauern bis zu einem Meter sind zur Strukturierung des Geländes zulässig, höhere Stützmauern verhindern den Erhalt und den optischen Eindruck des natürlichen Geländes.

An der Grundstücksgrenze zur Straße würden Stützmauern den Straßenraum jedoch zu stark optisch einengen, dass ist gerade im verkehrsberuhigten Bereich nicht förderlich, da die Übersichtlichkeit gestört wird und die Raumwirkung negativ verändert wird.

6.5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Festsetzung

5.1 Flächen für Garagen Carports. Grenzgaragen / Grenzcarports sind profilgleich anzubauen. Die Größe von Garagen darf generell maximal 6,50 m auf 7,0 m betragen

Begründung

Privat wird den Bauparzellen jeweils eine Doppelgarage zugesprochen. Die Garagenbaufenster sind in der Länge großzügig gewählt um eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, die Größe der Garage wurde daher jedoch festgesetzt um übergroße Garagen zu vermeiden. Die Größe wurde auf 6,50 m Breite und 7m Tiefe festgesetzt. Garagen und Carports außerhalb dieser Flächen sind unzulässig.

Festsetzung

5.2 Je Wohneinheit werden 2 Stellplätze festgesetzt. Hintereinanderliegende Stellplätze können angerechnet werden, sofern sie derselben Wohneinheit dienen.

Begründung

Dies ist aus der Erfahrung ein sinnvolles Maß, es entspricht der Stellplatzsatzung der Stadt Amberg.

Festsetzung

5.3 überdachte Nebenanlagen sind bis zu einer Gesamtgröße von 15 qm zulässig.

Begründung

Nebenanlagen sind bis zu einer Fläche von 15m² zulässig, diese Regelung soll verhindern, dass die beabsichtigt großflächigen Außenanlagen, die den Ortscharakter widerspiegeln und prägen, zu sehr ausgenutzt werden und die Wirkung der Freiräume verloren geht. Die Größe ist angelehnt an den Bebauungsplan AM 114 „An den Himmelsweihern“

6.6. Verkehrsflächen

Festsetzung

6.1 Verkehrsfläche mit besondere Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Begründung

Das Baugebiet wird mit einer Minimalerschließung, welche als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist erschlossen. Diese Festsetzung dient zum einen natürlich der Verkehrsberuhigung, der Nutzung des Straßenraumes auch als Spielfläche und zum anderen der Vorfahrtsregelung im Gebiet.

Festsetzung

6.2 Straßenbegrenzungslinie

Begründung

Sie trennt den öffentlichen Straßenraum von den Privatgrundstücken.

Festsetzung

6.3 Parkplätze öffentlich

Begründung

Um die Parksituation im Bereich nicht zu verschärfen, wurde im Inneren des Baugebietes je Planungsabschnitt ein öffentlicher Parkstreifen festgesetzt. Nach Erfahrungswerten aus ähnlichen Straßen wird vom Verkehrsplaner der Stadt Amberg ein Bedarf von mindestens zwei Parkplätzen im Bereich gesehen. Auf Grund der Straßenbreite, der Zulässigkeit von Einfriedungen zur Straße hin, ist ein Parken im Straßenraum nicht möglich, da die Reststraßenbreite nicht ausreichend ist. Für Anlieferverkehr, Handwerker etc. muss daher trotz dessen öffentlicher Parkraum zur Verfügung gestellt werden.

Festsetzung

6.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Begründung

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt regeln die Zufahrtssituation an den beiden Eckgrundstücken. Sie Verhindern zur verbesserten Sicherheit, die Zufahrt im Kurvenbereich.

6.7. Führung von ober- oder unterirdischen Versorgungsleitungen***Festsetzung***

7.1 Zum Schutz des Ortsbildes ist es nicht zulässig Telekommunikationsleitungen oberirdisch zu führen.

Begründung

Oberirdische Leitungen prägen das Landschaftsbild negativ und wirken gerade in der Ortsrandlage störend.

6.8. Grünordnung, Natur und Landschaft***Festsetzung***

8.1 zu pflanzender Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung. [...]

Begründung

Es werden pro Grundstück zwei Bäume zur Pflanzung vorgeschrieben. Die Platzierung der Bäume ist durch den Bauherrn frei wählbar, Anzahl und Form werden festgesetzt.

Der Baum im öffentlichen Raum im Bereich des Wendehammers ist auf Grund der Übersichtlichkeit ein Hochstamm mit kompakter Krone. Natürlich bietet sich hier eine Pseudoakazie (Robinie) an.

Festsetzung

8.2 Bei der Pflanzenauswahl ist bei mindestens 70% der Pflanzen auf die Verwendung heimischer Gehölzarten zu achten.

Begründung

Die Bauparzellen wurden großzügig zugeschnitten um der ländlichen Struktur gerecht zu werden und viel Gartenraum zu bieten, diese sind daher gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Zur raumbildenden und gerüstbildenden Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu wählen um die naturnahe Umgebung aufzunehmen.

Ein Freiflächengestaltungsplan zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist dem Bauantrag beizufügen.

Auf die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung wurde verzichtet, da der Flächennutzungsplan im Osten angrenzend an das Baugebiet weiterhin allgemeines Wohnen vorsieht.

Festsetzung

8.3 Die nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Ausnahme der zu befestigten Flächen für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schottergärten sind nur auf 5 % der Grundstücksfläche zulässig.

Begründung

Es soll im Rahmen des Umwelt- und Naturschutzes und des Ortsbildes die Qualität der Gärten gesichert sein. Gerade in den dörflich geprägten Ortsrandlagen ist dies bedeutsam.

Festsetzung

8.4 Festsetzungen zur Wasserwirtschaft [...]

Begründung

Die öffentlichen Parkplätze werden aus Gründen des Naturschutzes teilversiegelt ausgebildet, damit eine Versickerung gefördert wird.

Ein Ausgleich im naturschutzfachlichen Sinne ist nach § 13b BauGB nicht notwendig.

Befestigte Flächen sind zur Regenerierung von Grundwasser und/oder zur Pufferung des Oberflächen Abflusses auf das nötigste Maß zu beschränken. Parkplätze und Stellplätze mit Ihren Zufahrten sind aus diesem Grund wasserdurchlässig zu befestigen. Zur Vermeidung von Schwermetallbelastungen dürfen kupfer-, zink-, und bleigedachte Dächer nur beschichtet ausgeführt werden.

Festsetzung

8.5 Beim Bauantrag und Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben.

Begründung

Ohne diesen kann die Umsetzung der Festsetzung nicht geprüft werden.

Festsetzung

8.6 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [...]

Begründung

Die Ausgleichsfläche im Norden des Geltungsbereiches wird in das Ökokonto der Stadt Amberg aufgenommen und ist im städtischen Besitz. Sie dient für den Bereich des Bebauungsplanes AM 148 als Ortsrandeingrünung, da für das Baugebiet keine naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. An der Böschungsoberkante des intensiv genutzten Weiher werden drei, wenn möglich vier Obstbäume gepflanzt. Durch den Einbau eines mageren Substrates wird das Ufer in diesem Bereich verbessert. Der westliche Bereich wird mit einer abschnittsweisen standortgerechten Wildgehölzhecke mit mageren Säumen entwickelt, diese soll einen Baumanteil von etwa 10% enthalten. Der Oberboden wird abgeschoben um dann eine standortgerechte, magere blühwiese zu entwickeln. Der Pflweg aus dem Bereich des Bebauungsplanes Himmelsweiher wird weitergeführt.

Die Bepflanzung des Streifens wird zur Konfliktvermeidung mit den angrenzenden Nutzungen etwa 5m Abstand zur landwirtschaftlichen Fläche und etwa 2m Abstand zum Wohngebiet einhalten.

Festsetzung

8.7 Private Grünfläche Zweckbindung Ortsrandeingrünung [...]

Begründung

Hier soll zur Ortsrandeingrünung eine zweireihige Hecke mit 3m Tiefe und einem Anteil von mind 70% heimischer, standortgerechter Sorten entstehen. Diese verbessert das Landschaftsbild und schafft einen harmonischen Übergang zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche. Sie mildert zudem das Konfliktpotential mit der landwirtschaftlichen Nutzung im Rahmen der Bewirtschaftung.

6.9. Hinweise

Verzögerung des Regenwasserabflusses, Versickerung

Hinweise zum naturnahen Umgang mit Regenwasser um den Wasserhaushalt zu verbessern.

Entwässerungssatzung

Hinweis auf die Entwässerungssatzung um zu verdeutlichen, dass jede unversiegelte Fläche nicht nur einen positiven Beitrag im Bereich Umwelt und Natur schafft, sondern auch Kosten einspart.

Barrierefreies Bauen, Denkmalschutzgesetz, Telekommunikationsgesetz, Merkblatt über Baumstandorte und Versorgungsanlagen.

Hinweis auf Rechtsgrundlagen, denen nachgekommen werden muss. Barrierefreiheit, der Schutz der Bodendenkmäler etc. sind wichtige Grundlagen.

7. Auswirkungen und Maßnahmen

7.1. Städtebau

7.1.1. Bauliche Entwicklung

Es wird ein kleines Neubaugebiet in Anschluss an den Bestand geschaffen um den regen Bedarf zu decken und einen geordneten Abschluss zur freien Landschaft zu erwirken.

7.1.2. Sozialstruktur

Auf Grund der Ortslage wird der Baulandpreis nicht so hoch sein wie im zentralen Stadtgebiet Amberg. So können sich junge Familien ein Eigenheim leisten.

7.2. Verkehrsanlagen

Die straßen- kanal- und spartentechnische Planung ist bis Ende 2019 geplant. Die Erschließung des Baugebietes wird von der Stadt Amberg durchgeführt und ist ab dem Frühjahr 2020 vorgesehen. Haushaltsmittel sind vom Stadtrat bewilligt worden.

7.3. Immissionsschutz

Es ist keine Betroffenheit zu erwarten, da das Gutachten im Rahmen der Untersuchung für das Baugebiet AM 114 „An den Himmelsweiher“ bereits für die östlich gelegenen Parzellen, welche an das neue Baugebiet angrenzen, keine Betroffenheit durch die Straße und den Nahversorger festgestellt wurde. Es können lediglich Geruchsimmissionen durch die angrenzende Landwirtschaft auftreten.

7.4. Altlastenflächen

Es sind im Bereich des Umgriffs keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Mit Rüstungsaltlasten wird nach Auswertung der Luftbilder nach Kriegsende nicht ausgegangen, komplett ausgeschlossen kann dies jedoch nie werden.

7.5. Grünordnung, Ausgleichsflächen für Boden, Natur und Landschaft

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird ein gut durchgrüntes Baugebiet entstehen. Für das Baugebiet sind keine naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

7.6. Gewässer, Wasserwirtschaft

In die Struktur der vorhandenen Weiher wird nicht eingegriffen. Deren Bestand wird durch die Änderungen im Flächennutzungsplan dauerhaft gesichert.

8. Städtebauliche Kenndaten

Private Grünfläche

Zweckbindung: Ortsrandeingrünung ~ 165 m²

Fläche Ökokonto ~1.323 m²

Öffentliche Verkehrsflächen ~652 m²

Allgemeines Wohngebiet ~4.560 m²

Geltungsbereich ~6.700 m²

9. Abwägung der Umweltbelange

9.1. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Folgende Fachziele des Umweltschutzes sind nicht betroffen: Landschaftsplan, Regionalplan, Stadtbiotopkartierung, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, FFH-, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Altlasten, Sonstige Schutzausweisungen.

Die Grundlagen des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern (ABSP) ergeben folgendes Bild: Das Gebiet liegt im städtischen Raum Amberg.

Es sind im derzeitigen Zustand durch die intensive Grünlandnutzung keine bedeutsamen Artenvorkommen verzeichnet, der Bereich ist auch nicht als bedeutsamer Lebensraum eingestuft. Die Nutzung birgt auch das Risiko der Grund- und Trinkwasserverunreinigung sowie die Entwicklung zu einem Bereich mit hohem Standortpotential.

Im Rahmen der Betrachtung der Freiräume wurde der Bereich als geplante Bebauung sowie allgemein nutzbarer Freiraum mit mittlerer bis hoher Bedeutung für die naturgebundene Erholung mit vorhandener Freiraumverbindung eingestuft.

Bei Betrachtung der ökologischen Bodenfunktion ist das Gebiet zum einen als ein trockener- sehr trockener Boden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion ohne bestätigte Altlasten zu bewerten.

Das Kontaminationsrisiko des Grundwassers wird als hoch bewertet. Unter dem Gesichtspunkt Stadtklima wird das Gebiet als Kaltluftentstehungsgebiet mit hohem Ausgleichspotential für die Siedlungsflächen bewertet. Es liegen im Gebiet keine Kalt- und Frischluftabflüsse sowie Kalt- und Frischluftleitbahnen.

Der Bestand wird als trockener Boden mit intensiver Grünlandnutzung eingestuft. Als Zielentwicklung wird die Ausdehnung und Entwicklung von naturschutzfachlichen bedeutsamen Lebensräumen auf trockenen Böden beschrieben.

Durch die bereits bei Erstellung des ABSPs geplante Bebauung wird Konfliktpotential in den Bereichen Grundwassergefährdung, Verlust/Gefährdung von Biotopen / Böden mit hohem Standortpotential, Verlust von Kaltluftentstehungsorten.

Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das Baugebiet wird auf einer derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche erschlossen. Im Bereich des Bebauungsplanes liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete. Nähere Informationen im Umweltbericht. Das Gebiet liegt im faktisch ermittelten Überschwemmungsgebiet, daher wird die Bebauung durch das Wasserwirtschaftsamt Weiden nicht vor Umsetzung des durch die Stadt Amberg erarbeiteten Hochwasserentwicklungskonzepts unterbunden.

Immissionen

Immissionen erfolgen, zum einen durch die Nähe zur Bayreuther Straße (Angaben zur durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV): derzeit etwa 1700 Kfz/Tag), zum anderen durch die in direkter Nachbarschaft stattfindende intensive Landwirtschaft durch Schadstoffeinträge, olfaktorische sowie Staubbelastrungen. Mit Lichtimmissionen, Vibrationen und Erschütterungen ist jedoch nicht zu rechnen.

Wasserrecht:

Wie in 7.6 der Begründung bereits beschrieben wird in die Weiherstruktur nicht negativ eingegriffen, sondern der Uferbereich durch die Nutzung der Fläche als Fläche im Ökokonto der Stadt Amberg gestärkt.

Es wird die Stellungnahme des Sachgebietes Wasserwirtschaft und Gewässerschutz in Teilen zitiert:

>> Auch wenn es sich bei den Teichen um kleine Himmelsweiher von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung [...] handelt, deren Uferveränderung kein wasserrechtliches Verfahren voraussetzt, wird dennoch auf die Bedeutung der Teiche für den natürlichen Abfluss wild abfließenden Wassers (Hangeinzug) hingewiesen.

Es wird durch die Planung keine Betroffenheit gesehen.

Fachziele	Berücksichtigung im Bebauungsplan AM 130 „Akazienweg“
Bodenschutz	GRZ zum Teil 0,35, kompakte Erschließung
Immissionsschutz	Das Baugebiet löst keine dauerhaften Immissionen aus, die Bauphase ist auf Grund der hohen Nachfrage wohl eher kurz. Die Immissionen der nahegelegene Bundesstraße wurden über die Festsetzungen gelöst, die Immissionen durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung werden durch die Lage des Entwässerungsgrabens des Hochwasserkonzeptes abgemildert.
Wasserschutz	Begrünte Garagendächer, kompakte Erschließung, Kanalausbau im Trennsystem, nach Möglichkeit Versickerung des Niederschlagswassers (Nachweis ist durch den Bauherrn zu bringen)
Natur- und Landschaftsschutz	Festsetzung von Bäumen im privaten sowie im Straßenraum; Festsetzung begrünter Garagendächer; einheitliche Dachform und Gebäudehöhe

9.2. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und Bewertung der Änderungen

Derzeitiger Umweltzustand	Der Bebauungsplan umfasst eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Grünfläche, deren ökologischer Nutzen als gering zu bewerten ist.	
Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere Pflanzen und ihre Lebensräume	Keine ausgewiesenen Schutzgebiete oder Biotopflächen	Keine negativen Auswirkungen, da die Gärten durch die Festsetzungen (Bäume /die Verwendung heimischer Arten) das Potential zum Habitat aufbringen
Boden	Flächenversiegelung, keine bekannten Altlastenverdachtsflächen	Im Geltungsbereich entsteht eine erhöhte Flächenversiegelung und Eingriffe in die gewachsene Bodenstruktur, diese werden als nicht erheblich eingestuft.
Wasser	Hohes Kontaminationsrisiko	Keine negativen Auswirkungen, durch die Düngung der landwirtschaftlichen Fläche war das Risiko in dieser Nutzung als höher zu bewerten.
Luft	Verlust von Kaltluftentstehungsorten	Der Verlust wird nicht als erheblich eingestuft, da durch die Herabsetzung der GRZ der versiegelte Anteil relativ gering ist.
Klima	Grün- und Freifläche mit lokaler Bedeutung für den kleinklimatischen Ausgleich	Durch die Festsetzung der Dachbegrünungen und der zu pflanzenden Bäume wird das Kleinklima wieder positiv beeinflusst, der Eingriff kann verringert werden. Der Flächenverbrauch für, die Erschließung wird größtmöglich reduziert.
Landschaftsbild und Erholung	Keine bis kaum vorhandene Nutzung, keine prägenden Strukturen	Eingliederung in den Bestand durch die Aufnahme der Dachstruktur und Gebäudekubatur
Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Lärmbelastung erfolgt durch die bestehende Bundesstraße	Die dauerhaft durch die Planung ausgelösten Immissionen sind vernachlässigbar – während der Bauphase wird es diesbezüglich zu Störungen kommen. Es werden jedoch keine anderen Schutzgüter erheblich gestört.
Kultur- und Sachgüter	Nicht vorhanden.	Keine Änderung
Natürliche Ressourcen	Nicht vorhanden.	Keine Änderung

Voraussichtlich durch die Bebauungsplanänderung erheblich beeinflusste Schutzgüter

Keine

9.3. Vermeidungs- Verringerungs- Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanänderung

Eingriffsregelung, Erforderlichkeit

Die zurzeit bestehende Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ist keine adäquate Nutzung der aus städteplanerischer Sicht durch den Anschluss an den Innenbereich durchaus hochwertigen Fläche. Eine Wohnnutzung und somit eine Nachverdichtung führt zu einer besseren Auslastung der bestehenden Erschließung und ist der Erschließung neuer Flächen im Außenbereich vorzuziehen.

Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Fläche ist nicht genutztes Bauland. Die Entwicklung erfolgt aus dem Flächennutzungsplan. Das Areal ist birgt naturschutzfachliches Entwicklungspotential, welches durch die derzeitige Nutzung als Grünland jedoch nicht ausgenutzt wird. Wertvoll ist die Fläche bereits als Kaltluftentstehungsgebiet.

Vermeidungsmaßnahmen

Es sind keine klassischen Vermeidungsmaßnahmen ansetzbar.

Verringerungsmaßnahmen

Als Verringerungsmaßnahme ist die minimalistische Erschließung als verkehrsberuhigter Bereich ohne Wendeanlage zu betrachten. Die Flächen sollen nach Möglichkeit wasserdurchlässig gestaltet werden, dies hat den positiven Nebeneffekt der Einsparung von Abwassergebühren. Es wurde auch darauf geachtet, die Garagendächer als zu begrünen festzusetzen, damit der Niederschlagswasserabfluss reduziert wird und das Kleinklima verbessert wird. Ebenso werden Bäume zur Pflanzung und die Verwendung heimischer Baum und Straucharten festgesetzt. Die Ermöglichung der Südbelichtung wird sich positiv auf die Energiebilanz der Häuser auswirken. Durch die Festsetzung der GRZ von teilweise nur 0,35 verringert sich der generell versiegelbare Bereich des Baugebiets.

Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13 sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

9.4. Prognose

Prognose bei Durchführung

Schaffung einer integrierten Bebauung, die sich in das Gefüge eingliedert und bestehende Erschließungen nutzt.

Prognose bei Nichtdurchführung

Keine Schaffung von Bauland

Alternative Planungsmöglichkeiten

Die alternativen Planungsmöglichkeiten sind durch die teilintegrierte Lage und den Grundstückszuschnitt eingeschränkt.

Folgende Alternativen wurden im Planungsprozess betrachtet:

- Eine Wendeanlage für ein Wenden mit einem 12 Meter langen Fahrzeug ohne zurückstoßen, diese würde jedoch im Vergleich 350qm benötigen.