



AMBERG

Bebauungsplan Amberg 152
„Kindertagesstätte / Winterstraße“

Begründung

in der Fassung vom 11.11.2020

Bearbeiter: Schütz, M.Eng.

Referat für Stadtentwicklung und Bauen
-Stadtplanungsamt-

Inhalt

1.	Erfordernis der Planaufstellung	1
2.	Ziele und Zwecke der Planung	2
3.	Räumlicher Geltungsbereich	3
4.	Planverfahren	4
5.	Ausgangssituation	4
	Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet	4
	Flächennutzungsplan der Stadt Amberg	5
	Kommunale Satzungen	5
	Landschaftsschutzgebiet	6
	Städtebaulicher Bestand	7
	Vorhandene Flächennutzungen	7
	Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung	7
	Baudenkmäler	7
	Altlasten	7
	Eigentumsverhältnisse	7
	Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	7
6.	Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung	8
7.	Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung	8
8.	Begründung der Festsetzungen	8
	Geltungsbereich Bebauungsplan	9
	Art der baulichen Nutzung	10
	Maß der baulichen Nutzung	10
	Bauweise	11
	Überbaubare Grundstücksflächen	11
	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	12
	Nebenanlagen	12
	Stellung der baulichen Anlagen	13
	Abstandsflächen	13
	Dächer und PV-Anlagen	13
	Werbeanlagen, Stützmauern und Einfriedungen	14
	Öffentliche Verkehrsflächen	14
	Garagen, Carport, Stellplätze	17
	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Führung von Leitungen	18
	Grünordnung, Natur und Landschaft	18
	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19

ABSP	Arten- und Biotopschutzprogramm
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
GRZ	Grundflächenzahl
RRB	Regenrückhaltebecken
WA	allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Amberg hat einen hohen Bedarf an Kindertagesbetreuungsplätzen. Dies wurde im Jugendhilfeausschuss am 09.10.2018 und im Stadtrat am 22.10.2018 erläutert. Dort heißt es unter anderem:

„Alle bestehenden Betreuungsplätze in der Kinderkrippen-, Kindergartenkind- sowie der Hortbetreuung werden als bedarfsnotwendig anerkannt. Insgesamt werden als bedarfsnotwendig anerkannt:

- für die Betreuung der unter Dreijährigen weitere 7 Krippengruppen mit insgesamt 84 Plätzen sowie eine weitere Großtagespflege mit 16 Plätzen, um eine angestrebte Versorgungsquote von knapp 40% zu erreichen. Hiervon wurden 2016 bereits 36 Krippenplätze als bedarfsnotwendig anerkannt. Insgesamt werden in der Stadt Amberg damit 348 Krippenplätze und 32 Plätze in Großtagespflege als bedarfsnotwendig anerkannt.

- für die Betreuung der Drei- bis Sechsjährigen weitere 5 Kindergartengruppen mit insgesamt 125 Plätzen, um eine angestrebte Versorgungsquote von 100% zu erreichen. Insgesamt werden in der Stadt Amberg damit 1189 Kindergartenplätze als bedarfsnotwendig anerkannt.

Die Bedarfsanerkennung ist Voraussetzung für eine Investitionskostenförderung durch den Freistaat Bayern. Zur Abschätzung des Bedarfs an Kindertagesbetreuung wurde 2017 im Rahmen der Jugendhilfeplanung der Bestand an nach BayKiBiG geförderten KiTa-Plätzen, an Schulkindbetreuung im Rahmen schulischer Angebote sowie an Wartelistenplätzen erhoben und mit den in Amberg mit Erstwohnsitz gemeldeten Kindern im entsprechenden Alter abgeglichen. Zusätzlich wurde eine standardisierte, elektronische Elternbefragung zum Betreuungsbedarf durchgeführt und ausgewertet (Vollerhebung, Rücklauf 16%). Die Ergebnisse werden zusammenfassend dargestellt. Detaillierte Angaben sind in der Niederschrift „Bedarfsplanung – Kindertagesbetreuung 2018“ des Jugendamts Amberg zu finden.

Kleinkindbetreuung der unter Dreijährigen

Ein Kind, das das erste Lebensjahr vollendet hat, hat bis zur Vollendung des dritten Lebensjahrs Anspruch auf frühkindliche Förderung in einer Tageseinrichtung oder in Kindertagespflege (vgl. SGB VIII § 24 Abs. 2). Ein Kind, das das erste Lebensjahr noch nicht vollendet hat, ist unter Umständen in einer Einrichtung oder in Kindertagespflege zu fördern, z.B. wenn die Erziehungsberechtigten einer Erwerbstätigkeit nachgehen oder Arbeit suchend sind (vgl. SGB VIII § 24 Abs. 1). Der Träger der öffentlichen Jugendhilfe hat im Rahmen seiner Planungsverantwortung die zur Befriedigung des Bedarfs notwendigen Vorhabens rechtzeitig und ausreichend zu planen, wobei Vorsorge zu treffen ist, dass auch ein unvorhergesehener Bedarf befriedigt werden kann (vgl. SGB VII § 80 Abs. 1). Die Betreuungsquote in Amberg liegt, gemessen an den tatsächlich belegten Plätzen, 2017 bei 27,58% exklusive Tagespflege, bei 29,2% inklusive Tagespflege sowie bei 30,66%, gemessen an allen genehmigten Plätzen inklusive Tagespflege. Damit liegt Amberg laut statistischem Bundesamt leicht über dem bayernweiten Durchschnitt (27,4% inklusive Tagespflege), und unter dem bundesweiten Durchschnitt (33,1% inklusive Tagespflege). Der Betreuungsbedarf bei Kinderkrippen lag 2016 laut BMFSFJ bundesweit bei 46%, in Bayern bei 42,1%, mit steigender Tendenz in den vergangenen Jahren. In Amberg liegt der Bedarf an Krippenplätzen gemessen an den berei-

nigten Wartelisten vom März 2018 bei 40,2%. Des Weiteren ist zu beachten, dass das Programm Kita-Einstieg noch im Jahr 2018 startet und bei dieser Zielgruppe ein bisher nicht bekannter Bedarf entstehen kann. Zudem ist derzeit ein Babyboom zu verzeichnen. So stieg die Geburtenzahl in Amberg 2016 laut Bayerischem Landesamt für Statistik (2018: online) um 4,0% gegenüber dem Vorjahr. Ein Trend, der landesweit zu verzeichnen ist und zu dem höchsten Geburtenanstieg in Bayern seit 1990 führt. Die Empfehlung einer Versorgungsquote von knapp 40% erscheint daher angemessen, um dem Rechtsanspruch auf Förderung in einer Tageseinrichtung oder in Kindertagespflege bedarfsgerecht entsprechen zu können.

2. Kindergartenkindbetreuung der Drei- bis Sechsjährigen

Ein Kind, das das dritte Lebensjahr vollendet hat, hat bis zum Schuleintritt Anspruch auf Förderung in einer Tageseinrichtung. Die Träger der öffentlichen Jugendhilfe haben darauf hinzuwirken, dass für diese Altersgruppe ein bedarfsgerechtes Angebot an Ganztagesplätzen zur Verfügung steht (vgl. SGB VIII § 24 Abs. 3). Der Träger der öffentlichen Jugendhilfe hat im Rahmen seiner Planungsverantwortung die zur Befriedigung des Bedarfs notwendigen Vorhabens rechtzeitig und ausreichend zu planen, wobei Vorsorge zu treffen ist, dass auch ein unvorhergesehener Bedarf befriedigt werden kann (vgl. SGB VII § 80 Abs. 1). Die Betreuungsquote in Amberg liegt, gemessen an den tatsächlich belegten Plätzen 2017 bei 85,63% exklusive Tagespflege, bei 85,92% inklusive Tagespflege sowie bei 90,61%, gemessen an allen genehmigten Plätzen inklusive Tagespflege. Damit liegt Amberg laut statistischem Bundesamt sowohl unter dem bayernweiten (92,7%) als auch unter dem bundesweiten (93,4%) Durchschnitt. Der Betreuungsbedarf bei Kindergärten lag 2016 laut BMFSFJ bundesweit bei 96,5%. In Amberg liegt der Bedarf an Kindergartenplätzen gemessen an den bereinigten Wartelisten bei 96,2%. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bei 4 Kindergärten (22,2% der Einrichtungen) keine Angaben zu den Wartelistenplätzen bestehen. Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass aufgrund zeitlich begrenzter, erhöhter Betreuungsbedarfe durch Kinder mit Migrationshintergrund sowie Integrationskinder eine Auslastung des zur Verfügung stehenden Personals bereits erreicht sein kann, bevor alle theoretisch verfügbaren Plätze belegt werden können. Zusätzlich ist zu beachten, dass das Programm Kita-Einstieg startet und Ziel ist, mehr Kinder der Zielgruppe in die Betreuung zu bringen. Hier ist in den meisten Fällen von Kindern mit Migrationshintergrund auszugehen. Derzeit sind viele Kinder aus Flüchtlingsfamilien noch nicht in institutioneller Kindertagesbetreuung. Im Hinblick auf die Vorbereitung auf die Schule erscheint die Integration dieser Kinder in die Kindergärten jedoch als dringend erforderlich. Daher ist eine angestrebte Betreuungsquote, von gut 100% als realistisch anzusehen, um dem Rechtsanspruch auf Förderung in einer Tageseinrichtung bedarfsgerecht nachkommen zu können.“

Dieser hier erläuterte Bedarf kann nicht durch die bisher vorhandenen Einrichtungen gedeckt werden. Vielmehr bedarf es neuer Einrichtungen um die gesetzlich geforderte Mindestbetreuung zu gewährleisten.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Das Ziel der Planung ist es, eine Kindertagesstätte planungsrechtlich zu sichern um den hohen Bedarf an Kindertagesbetreuungsplätzen gerecht zu werden. Des Weiteren wird das Baugebiet zwei Bauparzellen ausgewiesen. Das Baugebiet dient demnach auch der Schaffung von Wohnraum, entsprechend der momentan starken Nachfrage nach Wohngebäuden.

Außerdem hat die Planung folgende Ziele im Blick: Abrundung der bestehenden Ortskante, gesicherte Erschließung der bestehenden Grundstücke, Lösung der bestehenden Regenwasserproblematik und Lückenschluss der Verkehrsanlagen Kleeweg und Winterstraße.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil „Nürnberger Straße“ in der Gemarkung Karmensölden. Es wird im Süden, Westen und Norden durch die bestehende Bebauung und im Osten durch landwirtschaftliche Fläche abgegrenzt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,2 ha und beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Karmensölden: 1759/58 teilweise, 1759/68, 1759/69, 1765 teilweise, 1766 und 1778 teilweise.

Der Geltungsbereich richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten und Anforderungen. Die östliche Kante richtet sich nach der erforderlichen Fläche der Kindertagesstätte und wurde so gezogen, dass eine Ortsabrundung zur bestehenden Bebauung erzeugt wird. Der weitere Geltungsbereich beinhaltet das Regenrückhaltebecken, da dieses zwingend für die Entwässerung des Plangebietes und des bestehenden Wohngebietes notwendig ist sowie den Ernteweg, da dieser ausgebaut werden sollte.

Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 2 km. Die nächsten Nahversorger befinden sich im Gewerbegebiet West in ca. 1 km Entfernung. In der Frühlingsstraße befinden sich Bushaltestellen der Linie 6 und 10.

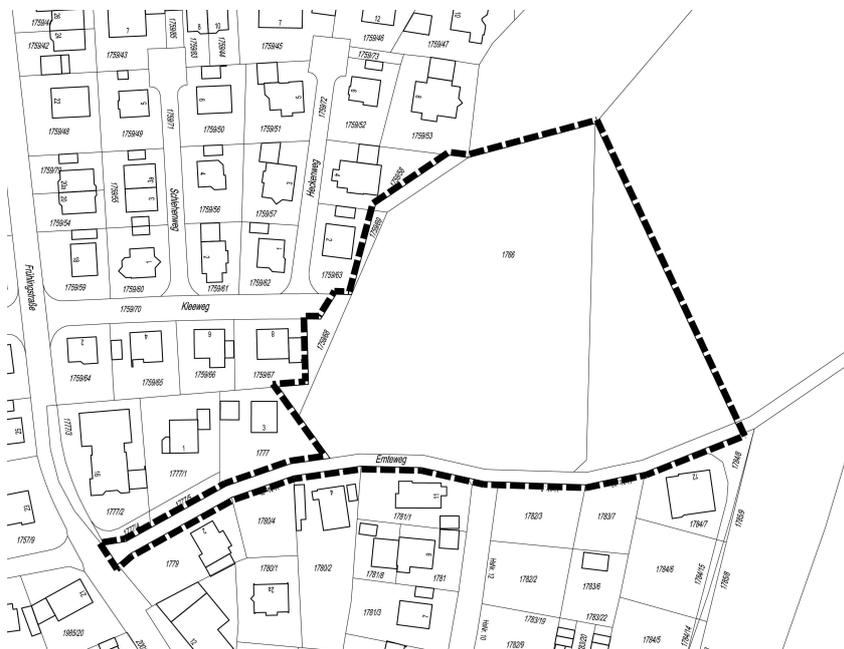


Abb. 1: Geltungsbereich

4. Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 16.12.2019. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde vom 07.01.2020 bis zum 06.02.2020 durchgeführt. Der Auslegungsbeschluss wurde am 27.04.2020 getroffen. Die förmliche Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde vom 25.05.2020 bis zum 24.06.2020 durchgeführt. Die erneute förmliche Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde vom 14.09.2020 bis zum 13.10.2020 durchgeführt. Nun folgt der Satzungsbeschluss.

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.

Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns. Darin werden landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziele und Grundsätze) getroffen. Ziele sind von allen öffentlichen Stellen zu beachten und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht. Grundsätze sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (vgl. Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat). Die Stadt Amberg wird im LEP als Oberzentrum ausgewiesen. Die in dieser Planung enthaltenen Nutzungen entsprechen der Funktion eines Oberzentrums. Die Planung entspricht daher dem LEP.

Regionalplan Oberpfalz Nord

Der Regionalplan ist ein langfristiges Entwicklungskonzept für die Region Oberpfalz-Nord, dessen Ziele für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich sind (vgl. Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord).

In der Begründungskarte 1 „Raumgliederung - Ökologische Belastbarkeit und Landnutzung“ des Regionalplanes ist der Geltungsbereich in Stufe III „Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit - kleinteilige Nutzung“ eingestuft. Die Planung greift nicht negativ ein.

In Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze oder Wasserwirtschaft innerhalb des Geltungsbereiches eingetragen.

In Karte 3 „Landschaft und Erholung“ liegt das Baugebiet nicht im landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

Die Planung entspricht daher dem Regionalplan der Oberpfalz Nord.

Flächennutzungsplan der Stadt Amberg

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist die Planfläche als potenzielles Allgemeines Wohngebiet und als öffentliche Grünfläche dargestellt. Dies liegt daran, dass der Bereich zwischen der B299 und der Randbebauung von Eglsee als Erweiterungsfläche für Wohnbebauung eingeplant ist (Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 9E „An den Striegeläckern“). Eine Wohngebietsausweisung scheiterte bisher an den Eigentumsverhältnissen. Ein Teil der Fläche muss nun im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke und Regenrückhaltebecken geändert werden.



Abb. 2: FNP mit Geltungsbereich der Änderung

Rahmenplanung

Für den Bereich existiert kein Rahmenplan.

Radverkehrskonzept

Das Radverkehrskonzept der Stadt Amberg gilt seit Dezember 2017 als Leitlinie zum Ausbau der Radverkehrsanlagen und zur Förderung der Fahrradfreundlichkeit. Das Konzept beinhaltet einen umfassenden Maßnahmenkatalog sowie einen Entwurfsplan für das Radverkehrsnetz der Stadt.

Im Radverkehrskonzept ist für den Planbereich des Bebauungsplanes AM 152 „Kindertagesstätte Winterstraße“ keine Maßnahme vorgesehen; die nächstliegenden Maßnahmen zur Verbesserung der Radverkehrsanlagen sind in der Katharinenfriedhofstraße (Nr. 52) und Speckmannshofer Straße (Nr. 54) verortet.

Ein Anschluss des Planbereichs an das Radverkehrsnetz ist über die Frühlingsstraße möglich; diese bildet für den gesamten Ortsteil Eglsee die zentrale Wegeverbindung im Radverkehrsnetz der Stadt.

Die Frühlingsstraße ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen, der Radverkehr fährt auf der Fahrbahn. Gemäß der RASSt (6.1.7.2) kann der Radverkehr im Allgemeinen auf verkehrsarmen Straßen und auf Straßen mit geringen Geschwindigkeiten komfortabel und sicher auf der Fahrbahn fahren. Für die Winterstraße und den Kleeweg ist ein geringes Verkehrsaufkom-

men prognostiziert, über eine Höchstgeschwindigkeit von 20 km/h oder 30km/h wird aktuell diskutiert. Somit kann der Radverkehr im Planbereich auf der Fahrbahn fahren.

Zur Förderung der Fahrradfreundlichkeit sollten am Grundstück der Kindertagesstätte ausreichend Fahrradabstellanlagen angebracht werden; hier sollten Anlagen mit ausreichend Platz für Lastenräder oder Räder mit Anhänger eingeplant werden.

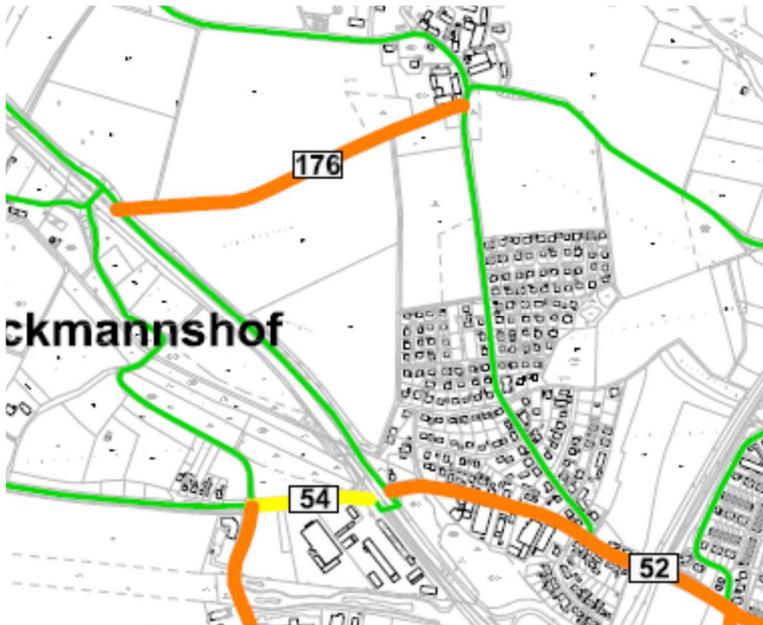


Abb. 3: Fahrradnetz

Baumschutzverordnung

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

Stellplatzsatzung

Das Plangebiet befindet sich in Zone C der Stellplatzsatzung.

Bebauungspläne „AM 39A Drillingsfeld Ost“

Teile des Plangebietes umfassen bisher den rechtskräftigen Bebauungsplan „AM 39A Drillingsfeld Ost“. Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der neu aufzustellende Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan.

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Städtebaulicher Bestand

Vorhandene Flächennutzungen

Das Plangebiet liegt im Stadtteil „Nürnberger Straße“ in der Gemarkung Karmensölden und wird bisher landwirtschaftliche genutzt. Im Norden grenzen zwei Fischweiher an den Geltungsbereich an, für welche allerdings keine Planungserfordernis besteht, sodass diese nicht im Geltungsbereich liegen.

Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung

Im Plangebiet existieren momentan keine Erschließungsstraßen aus früherer Nutzung, welche übernommen werden könnten. Sowohl der Kleeweg wie auch die Wintersstraße enden am Rand des Plangebietes. Der Ernteweg ist bisher nicht ausgebaut und geht Richtung Osten in einen landwirtschaftlichen Weg über.

Baudenkmäler

Im Plangebiet bzw. angrenzend befinden sich keine Baudenkmäler. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege teilt mit, dass im Geltungsbereich mit Bodendenkmälern zu rechnen ist. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis wurde mit Schreiben vom 09.03.2020 erteilt. Die Sondierung wurde in Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Amberg vom 18.05.2020 bis zum 22.05.2020 durchgeführt. Hierbei wurden keine Bodendenkmäler entdeckt. Die Erlaubnis und Freigabe der Fläche wurde mit Schreiben vom 16.06.2020 erteilt.

Altlasten

Die Recherchen anhand von alten Luftbildern ergaben keine Anhaltspunkte dafür, dass dieser Bereich eine militärische oder anderweitige Vornutzung hatte, die mit negativen umweltrelevanten Bodeneinträgen verbunden waren. Auch sind im Bayernatlas keine Altlasten innerhalb des Plangebietes dokumentiert.

Eigentumsverhältnisse

Die Stadt Amberg ist im Besitz aller Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Am 27.05.2020 wurde die saP (Schwerpunkt Amphibien) im Stadtplanungsamt eingereicht. Aus dieser geht hervor, dass folgende Arten vorhanden sind: Teichfrosch, Seefrosch, Erdkröte und Teichmolche. Der Landlebensraum dieser Arten beschränkt sich auf die angrenzenden Gärten. Wanderungsverbindungen über die bisher intensiv genutzte Ackerfläche existieren keine. Durch die Planung der Kindertagesstätte kann der Landlebensraum der vorhandenen Arten sogar noch erweitert werden, da die neuen privaten Gärten und auch das

Außengelände der neuen Kindertagesstätte deutlich attraktivere Lebensbedingungen aufweisen, im Gegensatz zur derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche.

6. Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung

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

7. Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die daraus folgende erstmalige Herstellung der Erschließungsstraßen ergibt sich die Beitragspflicht. Durch die erstmalige Herstellung der neuen Straßen werden auch Altanlieger, die außerhalb des Geltungsbereiches liegen, erschließungsbeitragspflichtig werden, da diese an einer neu herzustellenden Straße liegen. Es betrifft die Grundstücke 1759/63, 1782/3, 1783/7 und 1784/7. Dies kann nicht vermieden werden, sondern begründet sich aus der aktuellen Rechtslage. Alle vier Grundstücke, welche erschließungsbeitragspflichtig werden, bekommen durch den Bau der neuen Straßen auch einen erschließungstechnischen Mehrwert.

Die durchschnittlichen Erschließungskosten in der Stadt Amberg über die letzten Jahre liegen bei ca. 35-40 Euro/m². Als Vergleichswerte kann man das nahe gelegene Baugebiet Drillingsfeld heranziehen. Bei diesem war zwar die Anzahl der beitragspflichtigen Grundstücke wesentlich höher (was für das einzelne Grundstück weniger Beiträge ausmacht), beim vorliegenden Bebauungsplan befindet sich allerdings die Kindertagesstätte auf einem sehr großen Grundstück, welches des Weiteren auch einen Gewerbezuschlag erhält. Zudem ist das Regenrückhaltebecken als technisches Bauwerk nicht umlagefähig, da es ausschließlich dem Schutz des bestehenden Wohngebiets dient. Aus diesen Gründen kommt das Bauverwaltungsamt bei Bewertung der Kosten zur Einschätzung, dass die kommenden Erschließungskosten im unteren Bereich liegen werden und somit die Verhältnismäßigkeit gewahrt ist.

Die Verwaltung weißt ausdrücklich darauf hin, dass die im Beschlussvorschlag zur Beitragsfreiheit der Grundstücke am Ernteweg gemachten Ausführungen die derzeit aktuelle, mit der Regierung der Oberpfalz abgestimmte, Rechtslage wiedergibt. Derzeit läuft nach Mitteilung des bayerischen Städtetages vom 12.08.2020 beim Gesetzgeber desbezüglich ein geplantes Änderungsverfahren zum KAG, welches u.a. zum Inhalt hat, dass die Grundstücke im Ernteweg bei gleicher Sachlage jedoch künftig beitragspflichtig werden würden. Über Zeitpunkt und konkreten Inhalt dieser Änderung kann derzeit noch keine Aussage getroffen werden.

Der Belang des Verkehrsaufkommens und der Lärmimmissionen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ausreichend untersucht. So wurden als Basis der Beurteilung durch den städtischen Verkehrsplaner die prognostizierten Verkehrszahlen berechnet (diese Be-

rechnung befindet sich auch im Anhang der Begründung). Diese Zahlen wurden mit der Richtlinie für Anlagen von Stadtstraßen (RASt) verglichen. Die RASt gibt eine maximale Verkehrsstärke für Wohnstraßen von 4000 Kfz/24h und für Sammelstraßen von 4000-8000 Kfz/24h vor, die prognostizierten Zahlen ergaben an der Schnittstelle A 401 Kfz/24h, an der Schnittstelle B 1836 Kfz/24h, an der Schnittstelle C 380 Kfz/24h und an der Schnittstelle D 2372 Kfz/24h. Bei Schnittstelle A und C (Winterstraße und Kleeweg) handelt es sich um Wohnstraßen und bei Schnittstelle B und D (Frühlingsstraße) um Sammelstraßen. Beim Vergleich wurde ersichtlich, dass die prognostizierten Zahlen weit unter den als verträglich eingestuften Zahlen aus der RASt liegen. Des Weiteren liegen die prognostizierten Zahlen auch weit unter den Verkehrszahlen die in Amberg zulässiger Weise bei vergleichbaren Straßen auftreten.

Die untere Immissionsschutzbehörde teilte auf Basis der Prognose mit, dass aus immissionsschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht kein Lärmgutachten erforderlich ist, da durch die niedrigen Zahlen mit Bestimmtheit gesagt werden kann, dass die zulässigen Werte eingehalten werden. Anders verhält es sich mit dem geplanten Parkplatz der Kindertagesstätte. Hier wurde seitens der unteren Immissionsschutzbehörde zur Beurteilung ein Lärmgutachten gefordert. Die Ergebnisse dieses Gutachtens belegen eindeutig die Zulässigkeit des Parkplatzes. Auch wenn sich auf Grund der sehr geringen derzeitigen Auslastung eine relativ gesehen große Mehrung des Verkehr ergibt, ist dieser verkehrstechnisch und immissionstechnisch zulässig und auch in Amberg in vergleichbaren Lagen ortsüblich.

8. Begründung der Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Die folgenden Festsetzungen gelten für das WA-Gebiet und die Gemeinbedarfsfläche gleichermaßen, außer es wird explizite in den Festsetzungen hiervon abgewichen.

Geltungsbereich Bebauungsplan

Festsetzung:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Begründung:

Der Geltungsbereich richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten und Anforderungen. Die östliche Kante richtet sich nach der erforderlichen Fläche der Kindertagesstätte und wurde so gezogen, dass eine Ortsabrundung zur bestehenden Bebauung erzeugt wird. Der weitere Geltungsbereich beinhaltet das Regenrückhaltebecken, da dieses zwingend für die Entwässerung des Plangebietes und des bestehenden Wohngebietes notwendig ist sowie den Ernteweg, da dieser ausgebaut werden sollte.

Art der baulichen Nutzung

Festsetzung:

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte.

Begründung:

Die Stadt Amberg hat einen hohen Bedarf an Kindertagesbetreuungsplätzen. Dies wurde im Jugendhilfeausschuss am 09.10.2018 und im Stadtrat am 22.10.2019 erläutert. Für die Bereiche Eisberg und Eglsee wurde eine Standortuntersuchung durchgeführt und insgesamt sieben Standorte untersucht. Von den untersuchten Standorten war der Standort in der Winterstraße der einzige, der alle erforderlichen Kriterien erfüllt (Eigentumsverhältnisse, Flächengröße, mögliche verkehrliche Erschließung).

Des Weiteren wird das Baugebiet zwei Bauparzellen ausgewiesen. Das Baugebiet dient demnach auch der Schaffung von Wohnraum, entsprechend der momentan starken Nachfrage nach Wohnhäusern.

Zum Ausschluss von weitergehenden Störungen, insbesondere durch zusätzliche Lärmimmissionen, werden Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung:

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Begründung:

Für die GRZ im WA wird die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Auf Grund der mittlerweile sehr kleinflächigen Baugrundstücke im Wohnungsbau und gewachsenen Ansprüche an Stellplatz- und Garagenflächen ist eine Festsetzung der Obergrenze im WA unausweichlich und erforderlich. Auch die angrenzenden Bebauungspläne mit vergleichbarer Bebauungsstruktur setzten die Obergrenze der GRZ fest.

Die Gemeinbedarfsfläche besitzt keine Festsetzung zur GRZ. Dies ist nicht notwendig, da es sich bei dieser Fläche nicht um eine Baufläche nach §§ 2-11 BauNVO handelt. Auf die Festlegung der GRZ wurde verzichtet um später auf die konkreten Bedürfnisse der Einrichtung reagieren zu können. Über die Reglementierung der überbaubaren Grundstücksfläche wird gleichzeitig das Schutzgut Boden berücksichtigt.

Festsetzung:

Geschossigkeit, Oberkante Fertigfußboden und maximale Firsthöhe.

Begründung:

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse auf zwei begründet sich durch die Ortsrandlage von Amberg und dem vorhandenen Maß der baulichen Nutzung der Gebäude in der Umgebung.

Die Gebäude in den umliegenden Wohngebieten besitzen, mit vereinzelt Ausnahmen, ebenfalls zwei Vollgeschosse. Damit sich die neue Bebauung in diese Struktur einfügt, wird ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Des Weiteren wird mit der zweigeschossigen Bebauung in Bezug auf die Breite der geplanten Erschließungsstraße ein städtebaulich sinnvolles Verhältnis gewählt. Auch für die Gemeinbedarfsfläche gilt die festgesetzte Geschossigkeit. Diese Festsetzung dient der Reduzierung des Flächenverbrauchs.

Die zwingende Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse soll für eine gestalterische Beruhigung des Orts- und Straßenbildes beitragen, welches nicht durch eine ungeplante und willkürliche Reduzierung auf eine eingeschossige Bebauung beunruhigt und gestört wird. Des Weiteren soll durch eine Mehrgeschossige Bebauung, insbesondere auch bei der Kindertagesstätte, der Flächenverbrauch reduziert werden.

Die Festlegungen zur Oberkante Fertigfußboden, zur maximalen Firsthöhe, zur Festlegung der Lage im Gelände und zur Einschränkung der maximalen Gebäudehöhe erfolgen aus Gründen des Ortsbildes.

Bauweise

Festsetzung:

Offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Begründung:

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise ist bei grenzüberschreitenden Baufenstern ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten. Die offene Bauweise entspricht der ortstypischen Bebauung in Baugebieten am Ortsrand.

Überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung:

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

Die Lage und Größe der einzelnen Baufenster begründet sich aus einem oder aus mehreren der folgenden Punkte:

- erkennbare Gebäudeabfolge
- Südausrichtung der Gärten
- 5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche, sodass Kraftfahrzeuge auf privater Fläche abgestellt werden können
- Sicherung der Bodenfunktion durch Festlegung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Die Baufenster sind so bemessen, dass sie einerseits den Bauwerbern einen Spielraum bei der Lage der Gebäude lassen und andererseits so, dass eine dem Straßenverlauf folgende und erkennbare Gebäudeabfolge garantiert wird.

Teile des Plangebietes umfassen bisher den rechtskräftigen Bebauungsplan „AM 39A Drillingsfeld Ost“. Dieser setzt auf den Flurnummern 1759/69, 1759/58 und 1766 bisher ein großes langgezogenes Baufenster für Einfamilienhäuser fest. Der vorliegende Bebauungsplan überplant diese Baufenster teilweise. Die Flurnummern 1759/69 und 1759/58 wurden in die Planung mit aufgenommen, um das Baufenster aus dem Bebauungsplan „AM 39A Drillingsfeld Ost“, welches durch den neuen Bebauungsplan teilweise überplant wird, abzuschließen und einen Mindestabstand von 3 Metern von Hauptgebäuden zur Grenze zu garantieren.

Der Eigentümer der Flurnummer 1759/63 bat die Stadt Amberg, einen Streifen östlich seines Grundstückes zu erwerben, um seinen Garten zu vergrößern. Die Planung der Kindertagesstätte steht diesem Wunsch nicht entgegen, weswegen dies in der Planung berücksichtigt wurde.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Festsetzung:

Im WA sind je Einzelhaus maximal 3 Wohnungen zulässig.

Begründung:

Um der Einwohnerdichte eine Obergrenze zu geben, wurde die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Durch die großzügigen Baugrenzen, insbesondere bei einer Verschmelzung von Grundstücken, wären Wohngebäude mit mehr Wohneinheiten realisierbar. Dies wäre eine nicht beabsichtigte Verdichtung, für welche die neue und vorhandene Verkehrsinfrastruktur, einschließlich des ruhenden Verkehrs, nicht ausgelegt ist.

Nebenanlagen

Festsetzung:

Regelungen zu überdachten Nebenanlagen und Anbauten

Begründung:

Die Größe von überdachten Nebenanlagen wurde auf 12 m² beschränkt um keine raumbildenden beziehungsweise Ortsbild prägende Nebenanlagen entstehen zu lassen. Die Beschränkung für überdachte Nebenanlagen auf eine Gesamtfläche von 12 m² ist in Anbetracht der Nutzungsart und Grundstücksgrößen ausreichend. Die Reglementierung soll ein „Zupflastern“ der Baugrundstücke durch ein Sammelsurium an Nebengebäuden verhindern. Sie ist aus Gründen des Ortsbildes getroffen. Dies gilt nicht für die Gemeinbedarfsfläche, um auf die speziellen Anforderungen der Kindertagesstätte einzugehen.

Da Terrassen und Wintergärten, die direkt an das Hauptgebäude angrenzen, keine Nebenanlagen sind, wird festgesetzt, dass diese mit einer maximalen Größe von 12 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen dürfen.

Stellung der baulichen Anlagen

Festsetzung:

Die Firstrichtung ist zwingend gemäß den im Plan dargestellten Gebäudevorschlägen auszuführen. Bei der Gemeinbedarfsfläche mit dem Flachdach handelt es sich um die Stellung der prägenden Hauptwände der Hauptgebäude.

Begründung:

Für das Ortsbild sind die von weiten sichtbaren Dächer von wesentlicher Bedeutung. Um eine einheitliche Dachlandschaft mit dem Bestand zu erhalten, wurde für die Stellung der baulichen Anlagen vorgegeben sowie die Dachausrichtung festgesetzt. Damit wird das Entstehen von Baukörpern die das Orts- und Landschaftsbild stören könnten ausgeschlossen und eine, auch aus der Ferne ersichtliche, homogene Dachlandschaft erzeugt.

Für die Gemeinbedarfsfläche werden zwei mögliche Gebäudekanten vorgegeben die sich jeweils an der Lage des Kleeweges bzw. der Winterstraße orientieren.

Abstandsflächen

Festsetzung:

Es gelten nicht die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung. Die Abstandsflächen werden durch die Baugrenzen geregelt.

Begründung:

Im vorliegenden Bebauungsplan gelten keine Abstandsflächen. Die Abstandsflächen werden durch die Baugrenzen geregelt. Nur bei grenzüberschreitenden Baufenstern gelten zur seitlichen Grundstücksgrenze die Abstandsflächen aufgrund der offenen Bauweise. Die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist durch die anderweitig getroffenen Festsetzungen sichergestellt.

Dächer und PV-Anlagen

Festsetzung:

Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung Kniestock, Dacheinschnitte und –aufbauten
PV-Anlagen

Begründung:

Die Festsetzungen zur Gebäudekubatur begrenzen das Entstehen von Baukörpern, die das Orts- und Landschaftsbild stören könnten. Zulässig für Hauptgebäude und Anbauten sind für das WA Satteldächer oder versetzte Pultdächer mit einem Versatz von maximal 1 Meter und mit einer Dachneigung von 30°-45° und für die Gemeinbedarfsfläche sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-7° zulässig. Die zulässigen Dachüberstände sind regional typisch. Um bunte Ziegeldächer (lila, blau, grün ...) zu verhindern, welche einen Fremdkörper im üblichen Farbspektrum mit roten, grauen, anthrazitfarbigen Tönen entstehen lassen würden, werden einheitlich gedeckte Dächer in Rot-, Grau- und Brauntöne festgesetzt. Die Festsetzungen zum Kniestock und zum Giebel haben das Ziel, eine harmonische Dachlandschaft

durch Beschränkung auf wenige, einheitliche Formen und Farben zu erhalten und damit zu einem fassbaren und nachvollziehbaren Ganzen zu entwickeln.

Aufgrund des Klimaschutzes sind nachhaltige Energiegewinnungsmöglichkeiten zwingend festzusetzen. Photovoltaikanlagen sind momentan die effektivsten und kostengünstigsten nachhaltigen Energiegewinnungsmöglichkeiten. Durch eine flächendeckende Versorgung durch nachhaltige Energiegewinnungsmöglichkeiten (z.B. Photovoltaikanlagen) werden Fossile Brennstoffe nach und nach abgelöst. Dies ist ein wichtiger Schritt für die Klimaschutzziele Deutschlands. Die Regelungen zur Gestaltung werden aus optischen Gründen festgesetzt.

Die Festsetzungen begründen sich auch aus dem kürzlich beschlossenen Konzept der Stadt Amberg für nachhaltiges Bauen. In diesem sind Photovoltaikanlagen verbindlich vorgeschrieben. Das Konzept wird in diesem Bebauungsplan angewendet.

Werbeanlagen, Stützmauern und Einfriedungen

Festsetzung:

Regelungen zu Werbeanlagen, Stützmauern und Einfriedungen

Begründung:

Aus ortsgestalterischen Gründen wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen geregelt. Die Werbeanlagen im WA dienen in erster Linie für Freiberufler oder evtl. kleineren Läden und nichtstörenden Betrieben und sind dafür ausreichend.

Ein wesentliches Gestaltungselement des öffentlichen Straßenraums ist der Übergang zu den Gärten und Einfahrten. Um ein Straßenbild mit einem Wechsel völlig unterschiedlich gestalteter und hoher Zäune und Mauern auszuschließen, werden für die Einfriedungen Rahmen bezüglich Struktur und der maximalen Höhe vorgegeben.

Aus Gründen des Artenschutzes ist ein Abstand zwischen Gelände und Unterkante Zaun auszubilden und am Boden sind nur niedrige Hindernisse bis 10 cm erlaubt. Dadurch sind kleineren Tieren wie Igel, Amphibien u. ä. Wanderungen innerhalb der Gärten des Baugebietes möglich.

Die Regelungen zu den Stützmauern beruhen ebenfalls auf gestalterischen Gründen.

Öffentliche Verkehrsflächen

Festsetzung:

öffentliche Verkehrsflächen

Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung: Mülltonnensammelstelle

Begründung:

Das Konzept sieht eine verkehrliche Verbindung zwischen dem Kleeweg und der Winterstraße vor. Der Ernteweg muss in diesem Fall nicht verbreitert werden, da er für die Anbindung der Kindertagesstätte nicht notwendig ist, er sollte allerdings asphaltiert werden da er ansonsten dem Ausbaustandard der Stadt Amberg nicht entspricht und wurde daher mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die „Richtlinie für Anlagen von Stadtstraßen“ (RASt) unterscheidet zwischen Fahrbahnbreite und Gehwegbreite sowie von der Straßenraumbreite, wenn alle Nutzungen der Straße ad- diert werden. Die Fahrbahnbreite der Winterstraße und des Kleeweges entsprechen mit ca. 4,75 Metern den empfohlenen Maßen der RAST (4,75 Meter). Die vorhandene Gehwegbreite im Kleeweg beträgt ca. 1,40 Meter und in der Winterstraße ca. 1,70 Meter. Hier werden die empfohlenen Maße der RAST von 2,50 Metern nicht eingehalten. Dem kann entgegnet wer- den, dass die Stadt Amberg generell in allen neuen Wohngebieten eine Gehwegbreite von 2 Metern einplant. Im vorliegenden Fall werden aber auch diese 2 Meter im Bestand unter- schritten. Aus diesem Grund ist außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens durch verkehrs- rechtliche Anordnungen auf die geringe Gehwegbreite im Bestand zu reagieren. Die Stra- ßenverkehrsbehörde teilt mit, dass kein verkehrsberuhigter Bereich beschildert wird. Der bestehende verkehrsberuhigte Bereich im Kleeweg wird entfernt. Dies liegt daran, dass ein verkehrsberuhigter Bereich nur dann beschildert werden kann, wenn einerseits kein Durch- gangsverkehr zu erwarten ist und andererseits die Straße dem überwiegenden Aufenthalt dient. Beide Kriterien weder im Kleeweg noch in der Winterstraße erfüllt. Der Bereich wird mit „Halteverbotszone“ und „parken in gegenzeichneten Flächen erlaubt“ beschildert. Zurzeit wird noch diskutiert, ob die Höchstgeschwindigkeit im Kleeweg und der Winterstraße bei 20 km/h oder bei 30 km/h liegen soll.

Die Fahrbahnbreite der Winterstraße und des Kleeweges beträgt 4,90 Meter und 4,75 Meter. Diese Maße werden in den Ausbauplänen der beiden Straßen genannt und wurden von der städtischen Vermessungsabteilung im Juni 2020 vor Ort überprüft und bestätigt.

Eine verkehrliche Erschließung nach Osten ist notwendig um in einer späteren Planung das gesamte Gebiet zwischen der B299 und der Randbebauung von Eglsee zu erschließen. Südlich an die neue Kindertagesstätte angrenzend können noch Wohngebäude errichtet werden.

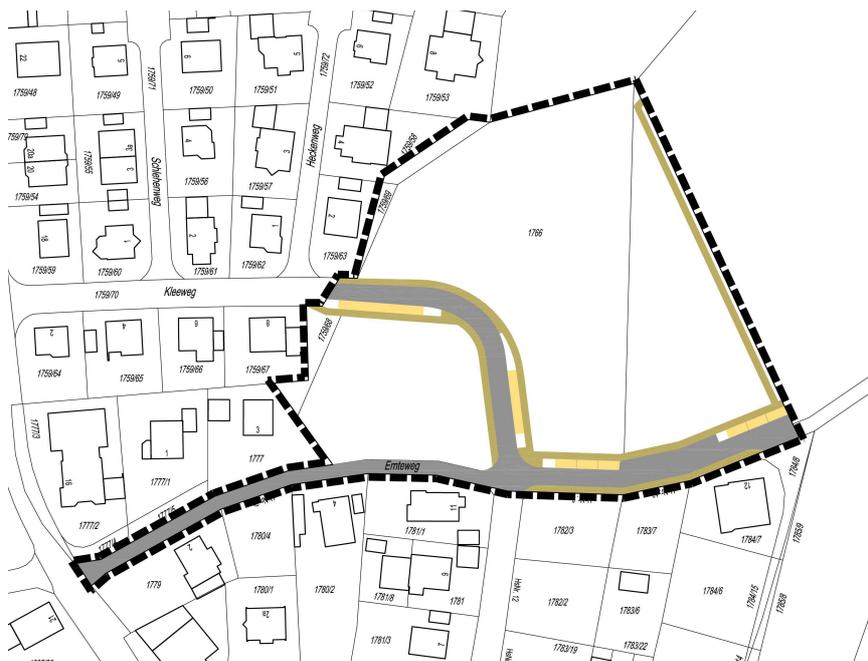


Abb. 4: verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke der WA-Bauparzellen können vom Müllfahrzeug nicht angefahren werden, da am Ende der neuen Stichstraße keine ausreichend großen Wendemöglichkeiten für dieses besteht. Aus diesem Grund ist daher im Kreuzungsbereich der Winterstraße mit dem Ernteweg eine Stelle zum Abstellen der Müllbehälter festgesetzt. Die Distanz von den einzelnen Grundstücken zu den Müllbehälterabstellflächen beträgt max. 30 m.

Festsetzung:

Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung: Privater Stellplatz

Begründung:

In der Frühlingsstraße im Allgemeinen und insbesondere im mittleren Bereich gibt es zu wenige öffentliche und private Parkplätze. Privat abgestellte Fahrzeuge blockieren den Verkehr (vor allem auch den ÖPNV) in der Frühlingsstraße. Ein Großteil der dort abgestellten Fahrzeuge stammt auch von einem dort ansässigen wohngebietsverträglichen Gewerbebetrieb. Um den Parkdruck in der Frühlingsstraße etwas abzumildern werden nun für diese Firma private Stellplätze festgesetzt. Diese wird die Firma kaufen um dort für Ihre Mitarbeiter fünf private Stellplätze zu errichten.

Festsetzung:

Öffentliches Straßenbegleitgrün

Begründung:

Entlang der neuen Erschließungsstraßen werden Flächen für öffentliches Straßenbegleitgrün festgesetzt, um die öffentlichen Stellplätze abzugrenzen und um Flächen für Bäume zur öffentlichen Durchgrünung des Bereiches herzustellen.

Außerdem wird entlang des Fußweges am östlichen Rand des Baugebietes Straßenbegleitgrün festgesetzt. Entlang dieser Grünfläche soll eine kleine Mulde errichtet werden, in welcher das Wasser nach Süden und dann ins Regenrückhaltebecken geleitet wird.

Festsetzung:

Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Gehweg“

Begründung:

Entlang der neuen Erschließungsstraßen wurden beidseitig Fußwege geplant.

Entlang der östlichen Grenze des Baugebietes verläuft ein Fußweg. Dieser dient einerseits der Erreichbarkeit der im Norden liegenden Fischweihern und andererseits soll hier langfristig eine Fußwegeverbindung nach Norden entstehen. Diese kann aber erst weitergeführt werden, wenn in einer späteren Planung das gesamte Gebiet zwischen der B299 und der Randbebauung von Eglsee erschlossen wird.

Festsetzung:

Öffentlicher Parkplatz

Begründung:

Öffentliche Parkplätze befinden sich entlang der Erschließungsstraße. Es sind insgesamt 13 öffentliche Parkplätze geplant. Da es zusätzlich separate Parkplätze für die Kindertagesstätte geben soll, wird die Anzahl von 13 öffentlichen Parkplätzen als ausreichend eingestuft.

Festsetzung:

Zufahrt

Begründung:

Alle Grundstücke, vor denen öffentliche Parkplätze liegen, erhalten eine festgesetzte Zufahrt in der Planzeichnung. Dies ist notwendig, um die öffentlichen Parkplätze, wie in der Planzeichnung festgesetzt, umzusetzen. Bei allen Grundstücken, vor denen keine öffentlichen Parkplätze festgesetzt sind, können die Grundstückseigentümer die Zufahrten frei wählen.

Garagen, Carport, Stellplätze

Festsetzung:

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports
Abstand von Garagen zur öffentlichen Erschließungsstraße
maximale Maße
Mindestzahl von Stellplätzen der Kindertagesstätte

Begründung:

Auf allen Grundstücken auf denen ein Einzelhaus zulässig ist, ist die Errichtung einer Doppelgarage möglich. Dadurch soll erreicht werden, dass möglichst wenig Autos auf der öffentlichen Verkehrsfläche abgestellt werden. Den privaten Grundstückseigentümern ist aber gleichzeitig auch die Möglichkeit gegeben bei Bedarf nur eine Einzelgarage zu errichten.

Die Flächen vor Garagen sollen als Stellplätze verwendet werden, damit möglichst wenige Autos auf öffentlichem Grund abgestellt werden. Aus diesem Grund ist ein Abstand von mindestens 5,50 Metern zur öffentlichen Erschließungsstraße erforderlich. Um überdimensionale Garagen zu verhindern und auch um die Versiegelung gering zu halten werden Höchstmaße für Garagen festgesetzt.

Vor der neuen Kindertagesstätte sind Stellplätze für die Mitarbeiter und für das Bringen und Holen der Kinder vorgesehen. Es sind insgesamt 15 Stellplätze verpflichtend herzustellen, welche ausschließlich für die neue Kindertagesstätte zu Verfügung stehen. Zusätzlich zu diesen Stellplätzen werden 13 öffentliche Parkplätze entlang der Erschließungsstraße geschaffen. Diese Anzahl an Stellplätzen wird in Bezug auf die Größe der Nutzung als ausreichend eingestuft.

Festsetzung:

Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze und Zufahrten

Begründung:

Die Festsetzungen dienen dem Offenhalten von Boden und dessen Funktionen, der Filterung von Schadstoffen, dem Schutz vor Verunreinigungen des Regenwassers und dem Hochwasserschutz.

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Führung von Leitungen

Festsetzung:

Regenrückhaltebecken

Begründung:

Um das Gebiet zu entwässern ist ein Regenrückhaltebecken erforderlich. Die Lage des Regenrückhaltebeckens ist aufgrund der topografischen Verhältnisse ausschließlich im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs möglich.

Das neue Regenrückhaltebecken dient nicht nur der Entwässerung des neuen Plangebietes, sondern auch dem Hochwasserschutz der gesamten bebauten Fläche im Westen, da es Wasser bei Starkregenereignissen puffert und die Abflüsse mindert. In diesem Bereich gab es in den letzten Jahren immer wieder Entwässerungsprobleme bei Starkregenereignissen. Die Planung des neuen Regenrückhaltebeckens löst dieses Problem.

Festsetzung:

Telekommunikationsleitungen sind zum Schutz des Ortsbildes unterirdisch zu führen.

Begründung:

Der Planbereich soll einer neuen baulichen Entwicklung zugeführt werden. Großer Wert wird dabei auf das Ortsbild gelegt. Die Anordnung der Baukörper, bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung und die Festsetzungen zur Straßenraumgliederung verfolgen das Ziel der Entwicklung eines gestalterisch anspruchsvollen Baugebietes. Die Führung von oberirdischen Stromleitungen würde dieser Zielsetzung zuwiderlaufen. Die wirtschaftlichen Belange des Betreibers sind hier nachrangig.

Grünordnung, Natur und Landschaft

Festsetzung:

Bäume auf öffentlicher Fläche entlang der Erschließungsstraßen

Begründung:

Bäume sind im Straßenraum sehr wichtig da sie Schadstoffe aus der Luft filtern und Sauerstoff produzieren, Schatten spenden und die Temperatur reduzieren, die Luftfeuchtigkeit erhöhen und aus optischen Gründen der Ortsrandeingrünung dienen. Sie verbessern somit das Wohlbefinden der Anwohner.

Festsetzung:

Bepflanzung der privaten Flächen

Begründung:

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

Durch die Pflanzgebote werden Vermeidungsmaßnahmen getroffen, der Eingriff in Natur und Landschaft gering gehalten und eine Durchgrünung der Bauparzellen erreicht. Die Festsetzungen dienen dazu, einen Lebensraum für wildlebende Arten zu erhalten bzw. neu entstehen zu lassen und liefern einen Beitrag zur Erhaltung unserer Artenvielfalt.

Die Lage der in der Planzeichnung eingezeichneten Bäume auf privater Fläche ist nicht bindend, die Pflanzung muss jedoch innerhalb der eigenen Grundstücksgrenzen erfolgen.

Festsetzung:

Erhaltung und Schutz von Bäumen

Begründung:

Die Festsetzung zur Erhaltung und zum Schutz von Bäumen begründet sich mit der Baumschutzverordnung der Stadt Amberg.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzung:

Ausgleichsfläche

Begründung:

Die graphische Darstellung der Sammelausgleichsfläche mit Flächenabgrenzung und Beschreibung der Einzelmaßnahmen ist im Umweltbericht aufgeführt.