



AMBERG

**Bebauungsplan Amberg 105
„Raigering Mitte“**

Entwurf zur Begründung

in der Fassung vom

24.03.2021

Bearbeiter: Angela Tiefel

Referat für Stadtentwicklung und Bauen

-Stadtplanungsamt-

Hinweis: Der Umweltbelange sind in der Begründung integriert und nicht in einem separaten Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Inhalt

1.	Erfordernis der Planaufstellung	1
2.	Ziele und Zwecke der Planung	1
3.	Räumlicher Geltungsbereich	1
4.	Planverfahren und Planänderungen	2
5.	Ausgangssituation.....	4
5.1.	Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet.....	4
5.2.	Städtebaulicher Bestand.....	6
5.3.	Sonstige Planungsgrundlagen für das Plangebiet.....	7
6.	Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung, Flächenbilanz.....	7
7.	Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung.....	8
8.	Begründung der Festsetzungen.....	10
8.1.	Art der baulichen Nutzung.....	10
8.2.	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage	10
8.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Anzahl der Wohnungen, Stellung der baulichen Anlagen, Abstandsflächen.....	12
8.4.	Dächer und PV-Anlagen.....	14
8.5.	Stützmauern, Einfriedungen und Werbeanlagen	16
8.6.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Einfahrten.....	17
8.7.	Garagen, Carports und Stellplätze	19
8.8.	Flächen für die Abwasserbeseitigung und Führung von Leitungen.....	20
8.9.	Grünordnung, Natur und Landschaft.....	21
8.10.	Immissionsschutz.....	22
9.	Auswirkungen und Maßnahmen	23
9.1.	Erschließungsanlagen, Wegeverbindung nach Westen	23
9.2.	Baugrund	24
9.3.	Wasserrechtliche Erlaubnis.....	24
9.4.	Denkmalschutz	25
9.5.	Erschließungsvertrag (städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB), grundbuchrechtliche Sicherungen	25

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS FÜR FACHBEGRIFFE

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayStrWG	Bayerisches Straßen- und Wegegesetz
DIN 18005	Schallschutz im Städtebau
DIN 4109	Schallschutz im Hochbau
GRZ	Grundflächenzahl
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern
WA	allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
WE	Wohneinheiten

1. Erfordernis der Planaufstellung

Nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes Amberg 85 „Sportplatz Raigering“ am 19.06.2006 wurden die Sportanlagen von der Mitte Raigerings um ca. 700 m nach Nordwesten verlegt. Für den Bereich des Brüllbachs, welcher am Rande der früheren Sportanlagen verläuft, kam es im Zuge der Hochwasserfreilegungsmaßnahmen für Raigering zum Ausbau (Fertigstellung: 28.07.2014).

Der Eigentümer des früheren Sportplatzes Raigering möchte dieses Areal als Investor einer Wohnnutzung zuführen. Direkte Hinderungsgründe gibt es nicht mehr. Deshalb wird der Bebauungsplan aufgestellt, um dieser Freifläche einer städtebaulich geordneten Wohnbauentwicklung zuzuführen

2. Ziele und Zwecke der Planung

Im Stadtteil Raigering wird das Baugebiet „Himmelsweiher 2“ mit 8 Parzellen im Jahr 2022 erschlossen. Darüber hinaus ist in diesem Stadtteil in absehbarer Zeit keine Wohnbaulandreserve vorhanden, obwohl im Flächennutzungsplan im Anschluss an den Siedlungsrand noch zwei Wohnbaugebiete dargestellt sind. Es handelt sich um das Baugebiet „Häustbergweg West“ mit ca. 1,7 ha im Nordwesten des Stadtteils. Auf Grund der ungünstigen Hanglage und der aufwendigen Erschließung soll dieses WA in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgegeben werden. Im Süden des Stadtteils ist im Flächennutzungsplan mit dem WA „Raigering Süd 2“ mit ca. 1,3 ha die Erweiterung des Baugebiet „Raigering Süd“ vorgesehen. Die Umsetzung wird aber auf Grund einer nicht vorhandenen Flächenverfügbarkeit noch Jahre in Anspruch nehmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient folglich der Schaffung von Wohnbauland in Raigering und ist auf Grund der oben beschriebenen Situation alternativlos. Auf Grund der städtebaulichen integrierten Lage in der Ortsmitte erfüllt sie zudem das landesplanerische Ziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Es soll ein differenziertes Wohnangebot im Neubau geschaffen werden, insbesondere auch für Familien mit mehreren Kindern und hoher Eigentumsbildung. Vorgesehen ist deshalb eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und untergeordnet Geschosswohnungsbau als Fortführung der in diesem Stadtteil typischen Bauweise.

Das Baugebiet ist im Eigentum eines Investors und soll durch diesen erschlossen werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Auf dem Luftbild ist der Geltungsbereich des Baugebiets (schwarze Linie) eingetragen. Das Bauquartier hat eine Fläche von ca. 6.950 m² und liegt innerhalb von Raigering auf der Fläche des ehemaligen Sportplatzes zwischen der Immenstetter Straße - Kreisstraße AM 30 (Westen), der Straße Hofmark – Staatsstraße 2399 (Süden) und der Forstamtsstraße - Ortsstraße (Osten). Entlang der Nordostkante des Geltungsbereiches verläuft der hochwasserfrei ausgebaute Brüllbach, einem Zufluss des Krumbachs. Auf der gegenüberliegenden Seite des Brüllbachs schließt sich der Kindergarten und die Kirche St. Josef an.



4. Planverfahren und Planänderungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kann die brachgefallene Sportplatzfläche wieder genutzt werden es erfolgt eine Nachverdichtung im Siedlungskern von Raigering. Deshalb darf die Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Wege der 98. Berichtigung angepasst; die Berichtigung überschreitet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der Stadtrat hat am 22.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 105 „Raigering Mitte“ beschlossen. Vom 26.08. bis 25.09.2019 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung auf der Grundlage des Entwurfes i.d.F. vom 10.07.2019 durchgeführt. Gleichzeitig kam es zur frühzeitig Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange.

Durch eingegangene Stellungnahmen wurde der erste Entwurf geändert. Auf Antrag des Eigentümers und Investors wurde an der Forstamsstraße anstatt eines Doppelhauses ein dreigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus eingeplant, da es auch in Raigering eine gewisse Nachfrage an Wohnungen gibt und auf Grund der städtebaulichen Situation die Einbindung eines Geschosswohnungsbaus an diesem Ort vertretbar ist.

Weitere Änderungen betreffen die Erschließungsstraße. Sie ist nicht mehr als Privatstraße, sondern als öffentliche Straße mit Zweckbindung Verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen und soll nach Erstellung als Eigentümerweg nach dem BayStrWG gewidmet werden. Ein Verbindungsweg zur Immenstetter

Straße südlich des Kirchgrundstücks über den Brüllbach wurde herausgenommen, da eine Brücke zu kostenintensiv ist.

Da für den vorhandenen Kindergarten ein Erweiterungsbedarf angemeldet wurde, erfolgte für die Baugrundstücke nordöstlich des Brüllbaches nun eine Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche zur Kindergartenenerweiterung.

Der geänderte Entwurf wurde vom Stadtrat am 22.06.2020 gebilligt und die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 13.07.2020 bis 21.08.2020 mit zeitlich paralleler Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Mittlerweile wurde vom Eigentümer ein ansässiger Bauträger eingebunden. Dieser Bauträger wird das Grundstück erwerben, die Erschließungsanlagen erstellen und zumindest den Geschosswohnungsbau in Eigenregie erstellen. Vom Bauträger (Vorhabenträger) sind an das Planungsamt hinsichtlich der Bebauungsvorschläge vorgebracht worden. Diese beinhalten eine erhöhte Flexibilität der späteren baulichen Nutzung. Den Anregungen konnte fast gänzlich nachgekommen werden. Es handelt sich dabei um folgende Punkte:

- Auf den Bauparzellen südöstlich der Erschließungsstraße wird neben Doppelhausbebauung wahlweise auch eine Einzelhausbebauung zugelassen. Die durch Baugrenze festgesetzten überbaubaren Flächen sind deshalb über die Grundstücksvorschläge hinaus als durchgängiges „Baufenster“ erweitert worden.
- Für die nach alter Festsetzung Nr. 2.5 zwingend vorgeschriebenen zwei Vollgeschosse für Einzel- und Doppelhäuser wurde für das westliche östliche Grundstück (Parzelle 1 und 5) alternativ eine eingeschossige Bauweise für altersgerechter und behindertengerechter Gebäudeerrichtungen zugelassen.
- Der Geschosswohnungsbau (Parzelle 6) wurde gedreht mit einer jetzigen Südostausrichtung der Terrasse und der Balkonvorbauten. Es ist alternativ ein Geschosswohnungsbau mit zwei oder drei Geschossen zulässig. Je Geschoss könne zwei größere Wohnungen oder drei Wohnungen errichtet werden. Es sind nun maximal 9 Wohneinheiten zulässig.
- Eine Carportanlage für die erforderlichen Stellplätze des Geschosswohnungsbaus wird an die Forstamtsstraße und die Erschließungsstraße angedacht. Diese Anlage soll den Höhenunterschied zur Forstamtsstraße bewältigen und dient als Widerlager für die Erschließungsstraße. Letztgenannte wurde dementsprechend lagemäßig angepasst. Um die angedachte Nutzung unterzubringen wurde eine vergrößerter Grundstücksgröße für den Geschosswohnungsbau eingeplant (von ca. 940 m² auf ca. 1.360 m²).
- Zur wirtschaftlichen Bauweise und Erweiterung benötigter Wohnflächen, insbesondere für Familien mit Kinder, sind, anstatt der Bauweise mit Erdgeschoss und Dachgeschoss mit steilem Dach und Kniestock, nun zweigeschossige Gebäude mit flachem Dach vorgeschrieben (sog. Stockhaus).

Im geänderten Entwurf wurde die Gemeinbedarfsfläche (Flst. 61/24) südlich des bestehenden Kindergartens aus dem Geltungsbereich herausgenommen, welche mittelfristig für die Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte dienen soll. Die Fläche wird in der Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans als Gemeinbedarfsfläche Kindergarten dargestellt. Mittlerweile wurde die zukünftige Erweiterungsfläche vom Liegenschaftsamt erworben. Eine bodenrechtliche Sicherung durch den Bebauungsplan mit Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche ist damit nicht mehr erforderlich. Eine spätere Genehmigung erfolgt dann nach Umsetzung der Bebauungsplans nach dem Planungsrecht des Innenbereiches (§ 34 BauGB).

5. Ausgangssituation

5.1. Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet

5.1.1. Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Es wird bei den Festlegungen zwischen Zielen (Z) und Grundsätzen (G) unterschieden. Ziele sind verbindliche Vorgaben für die Gemeinden, die Bebauungspläne sind diesen Zielen anzupassen. Die im LEP aufgeführten Grundsätze sind dagegen nicht verbindlich, sie sind aber in der Abwägung mit einzubeziehen. Folgende Umweltrelevante Themen werden im LEP behandelt:

Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Berücksichtigung:

Es wird auf die Ausführung zum Ziel des Regionalplans –Wohnsiedlungswesen- verwiesen.

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

Berücksichtigung:

Durch die reduzierte Erschließung auf einen Straßenstich und die Mischung verschiedener Bauformen (Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser) mit verhältnismäßig kleinen Parzellierungen ist diesem Grundsatz nachgekommen worden. Angesichts der peripheren Lage Raigerings ist eine stärker verdichtete Bauweise nicht angemessen. Sie ist zu unterscheiden zur städtischen Bebauungsart der zentralen Stadtteile.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Berücksichtigung:

Durch die innerörtliche Lage der zu bebauenden Freifläche wird das Ziel eingehalten.

Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Berücksichtigung:

Die Errichtung von PV-Anlagen auf den Dächern der Hauptgebäude ist zwingend festgesetzt.

Regionalplan Oberpfalz Nord

Siedlungswesen

(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.

Begründung zu Wohnsiedlungswesen (Auszug)

Anhand dieser Kriterien wurden in den Städten Amberg (Stadtquartiere Amberg-Eglsee, Amberg-West, Amberg-Ost (*eigene Hervorhebung*) Amberg-Gailoh) ... wichtige funktionsfähige Standortbereiche für Wohnen identifiziert, die zu erhalten, zu verbessern und planerisch aufzuwerten sind. Auf die Erhaltung eines gesunden, offenen und ungestörten Wohnumfeldes ist besonderer Wert zu legen; Belastungen sollten abgebaut werden. Die für einen Ausbau der Wohnfunktion geeigneten Siedlungsbereiche tragen zur Ordnung der Siedlungsentwicklung im Kooperationsraum bei, werden den Ansprüchen einer Schwerpunktfunktion Wohnen gerecht und können die Aufgaben als attraktive Wohngebiete gerade für junge Leute und Familien erfüllen.

Berücksichtigung:

Durch o. g. Begründung zum Regionalplanziel ist ersichtlich, dass die Ausweisung des Baugebiets „Raigering Mitte“ (Amberg-Ost) im Verflechtungsbereich des Stadtteils mit einem „gesunden, offenen und ungestörten Wohnumfeld“ dem Ziel der des Wohnungssiedlungswesens gerecht wird.

5.1.2. Flächennutzungsplan der Stadt Amberg

Der Planungsbereich ist bisher im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als öffentliche Grünfläche mit der Konkretisierung Sportanlage dargestellt.

5.1.3. Planungsrecht

Außenbereich im Innenbereich

Auf Grund der Größe der zu überplanenden Fläche kann man nicht mehr von einer Baulücke ausgehen. Deshalb ist der Planbereich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen, ein sogenannter Außenbereich im Innenbereich. Für die Bebauung der Grundstücke, einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlage, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Satzung nach § 34 BauGB

Seit 20.04.1985 gibt es die Ortsabrundungssatzung „Raigering Nord“, welche diesen Bereich grundsätzlich als bebaubaren Bereich nach § 34 BauGB definiert. Diese Satzung ist in der heutigen Fassung des BauGB eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung). Diese schafft kein neues Baurecht, sondern stellt die Bereiche des § 34 und § 35 „klar“. Da die Satzung rechtswidrig die große Freifläche als Innenbereich festgesetzt hat, darf sie auf Grund der Fehlerhaftigkeit für weitere Rückschlüsse nicht herangezogen werden.

Baumschutzverordnung

Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Amberg im Planungsbereich.

5.1.4. Baudenkmäler

In direkter Nachbarschaft ist auf dem Kirchengelände St. Josef und im westlichen Abschnitt des Flst. 61/24 das Bodendenkmal D-3-6537-0149 "archäologische Befunde des abgegangenen frühneuzeitlichen Hofmarkschlosses von Raigering" vorhanden.

5.1.5. Planfeststellungen

Das Plangebiet liegt beidseitig im Talraum der Brüllbachs. Nach der Planfeststellung am 12.12.2006 zur Hochwasserfreilegung mit Ausbau des Brüllbachs ist das Gebiet hochwasserfrei. Dies gilt nicht nur für einen Abfluss HQ₁₀₀ sondern auch für darüber hinausgehende Extremereignisse.

5.2. Städtebaulicher Bestand

5.2.1. Vorhandene Flächennutzungen

Die Flächennutzung ist im oben bei Kapitel 3 beigefügten Luftbild nachvollziehbar.

Die momentane Flächennutzung auf dem Gebiet ist Grünland. Nach Verlegung des Sportplatzes wurde das Gelände nicht weiter verändert. Nur entlang der Nordwestkante des Geltungsbereiches erfolgte im Zuge der Hochwasserfreilegung der Ausbau des Brüllbachs mit Anlage eines Pflegeweges. Dieser wird als innerörtlicher Fußweg genutzt. Es stellt eine Verbindung von der AM 30 zur Forstamtsstraße her mit direktem Anschluss an die Kirche und den Kindergarten.

Das Plangebiet in zentraler Lage des ursprünglichen Raigerings wird eingebunden von Bebauung im Süden entlang der Straße Hofmark und im Nordwesten von der Kirche und dem Kindergarten. Im Bereich des historischen Talraums des Brüllbaches schließt sich östlich nach der Forstamtsstraße eine Freifläche mit Sportanlage und Kinderspielplatz und im westlich eine unbebaute Fläche bis zur AM 30 an.

5.2.2. Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung

Das Baugebiet kann durch die Forstamtsstraße angeschlossen werden, welche über die Straße Hofmark zum Knotenpunkt Hauptverkehrsstraße AM 30 (Immenstätter Straße)/Hallstätter Straße/Straße Hofmark führt.

5.2.3. Ortsbild

Auf Grund der historisch gewachsenen Baustruktur und der Sonderbauten Kirche und Kindergarten ist eine heterogene Baustruktur vorhanden. Bei den Wohnhäusern herrscht im direkten Umgriff eine zweigeschossige Bauweise mit flachen Satteldach vor.

5.2.4. Grünordnung

Die nachfolgende Bewertung des Gebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild basiert auf den Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Der Ausgangszustand mit mehrmals gemähtem Grünland, einigen Gehölzen an der Böschung zu Forstamtsstraße und zwei gepflanzten Bäume an der Böschung zum Brüllbach ist hinsichtlich der Wertigkeit für Arten und deren Lebensräumen als ein Gebiet mit geringer Wertigkeit einzustufen. Der Boden hat trotz anthropogener Überformungen wegen der nicht vorhandenen Versiegelung noch eine mittlere Wertigkeit für den Naturhaushalt. Die Funktion der hanggeneigten Freifläche hinsichtlich der Funktionen als Luftaustauschbahn und des Klimaausgleiches wird mit einer geringen Wertigkeit eingestuft. Dies liegt daran, dass die vorhandenen klimatischen Funktionen auf Grund der geringen Siedlungsdichte von untergeordneter Bedeutung sind und hangaufwärts durch die Bebauung an der Von-Butler-Straße, am Burschenweg und am Guldenweg die Frischluftbahn

bereits unterbrochen wird. Die Bedeutung für das Ortsbild kann wegen der noch ablesbaren, für die Raigering Mitte charakteristischen Freifläche der ursprünglichen Bachau und der damit verbunden Bedeutung für die Siedlung mit einer mittleren Wertigkeit eingestuft werden, obwohl so gut wie keine eingewachsenen Grünstrukturen vorhanden sind.

5.2.5. Ver- und Entsorgung

Auf Grund des leicht abfallenden Geländes in Richtung Südwesten muss die Entwässerung des Baugebiets in diese Richtung über das Flst. 61/21 bis zur Einleitung des Regenwassers in den Brüllbach bzw. Einleitung des Schmutzwassers in den öffentlichen Mischwasserkanal auf dem städtischen Flst. 183/19 erfolgen.

5.2.6. Eigentumsverhältnisse

Im Geltungsbereich sind nur die beiden Flst. 61 und 61/13 der Gemarkung Raigering vorhanden. Beide Grundstücke sind im Eigentum des Investors. Es ist vorgesehen, dass ein ortsansässiger Bauträger die Grundstücke erwirbt und als Vorhabenträger auftritt.

5.3. Sonstige Planungsgrundlagen für das Plangebiet

5.3.1. Gutachten

Ursprünglich wurde angedacht, dass die Stadt Amberg in Eigenregie einen Baubauungsplan aufstellt. Da aufgrund der Historie (Talraum mit Weihern, Aufschüttungen) von schwierigen Bodenverhältnissen auszugehen war, wurde im Auftrag der Stadt eine Baugrunduntersuchung einschließlich möglicher Altlasten vom Büro für angewandte Geologie Messerer (Nr. 19-053 vom November 2019) angefertigt. Auf Grund des für eine Bebauung problematischen Untergrundes, nahm die Stadt Amberg Abstand von einer Bebauung. Der Bauträger tritt nun selbst als Investor auf und möchte das Baugebiet erschließen und vermarkten.

Auf Grund der Verkehrslärmbelastung durch die AM 30 und die Straße Hofmark wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes eine schalltechnische Untersuchung von ab consultants durchgeführt (Nr. 1641_0 vom 26.11.2019).

6. Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung, Flächenbilanz

Die Mitte Raigerings ist von umgebender Wohnbebauung und öffentlichen Einrichtungen, wie der katholischen Kirche St. Josef, dem Kindergarten, dem Bolzplatz, dem Kinderspielplatz und dem querenden Brüllbach (Hangwasserabfluss) geprägt. Deshalb kommt als Nachfolgenutzung für den aufgegebenen Sportplatzbereich vor allem nicht wesentlich verdichtete Wohnbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) in Frage. Im Bereich des früheren Sportplatzes ist eine Doppelzeile von insgesamt 9 Eigenheimen unterzubringen, darunter im Norden und westlich des Wendehammers fünf Parzellen mit Einzelhäusern. Auf den Bauparzellen südöstlich der Erschließungsstraße wird neben den vorgeschlagenen vier Doppelhausgebäuden wahlweise auch eine Einzelhausbebauung zugelassen. Die Einzel- und Doppelhäuser sollen in einer zweigeschossigen Bauweise mit flachem Satteldach erfolgen. Für das westliche und östliche Grundstück ist alternativ eine eingeschossige Bauweise für altersgerechte und behindertengerechter Nutzung angedacht.

Im Osten des Plangebietes soll ein Geschosswohnungsbau mit bis zu drei Geschossen und Südostausrichtung der Terrassen und der Balkonvorbauten entstehen. Je Geschoss können zwei größere Wohnungen oder drei Wohnungen errichtet werden. Eine Carportanlage für die erforderlichen Stellplätze des Geschosswohnungsbaus ist an der Forstamtsstraße und der Erschließungsstraße eingeplant.

Die Straßenerschließung soll von der Forstamtsstraße aus durch eine Stichstraße mit Wendehammer für dreiachsige Müllfahrzeuge erfolgen. Die Straße ist als Verkehrsberuhigter Bereich mit einer Ausbaubreite von 5,5 m vorgesehen. Für Besucher werden am Einmündungsbereich zur Forstamtsstraße drei Parkplätze geschaffen. Ein vierter Parkplatz ist in der Straße selbst vorgesehen und ein fünfter westlich des Wendehammers auf einen 4 m breiten Grünstreifen. Über diesen Grünstreifen und einem Privatweg könnten Bewohner des Baugebiets ohne Umweg direkt zur Kreuzung Immenstätter Straße/Hallstätter Straße/Straße Hofmark gelangen.

Flächenbilanz:

Baugrundstücke WA	ca.	5.930 m ²
Verkehrsfläche einschließlich Straßenbegleitgrün	ca.	1.010 m ²
<u>Fläche für Abwasserbeseitigung</u>	ca.	<u>10 m²</u>
Geltungsbereich:	ca.	6.950 m ²

7. Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung

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

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Die aufgelockerte Baustruktur lässt ein gesundes Wohnumfeld zu, insbesondere für Familien. Der Straßenstich einschließlich dem platzartigen Wendehammer ist als Verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) eingeplant. Durch die innerörtliche Lage im Raigering können vorhandene Infrastruktureinrichtungen mit kurzen Wegen in Anspruch genommen werden. Östlich des Baugebiets befindet sich eine Freifläche mit Sportanlagen und Spielplatz. Aufgrund der relativen Nähe zur freien Landschaft ist eine Naherholung (Sparziergänge) vom Baugebiet aus möglich.

Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

Eigentumsbildung der Bevölkerung

Die vorgesehene Bebauung weist einen Mix an Wohngebäuden und Wohnungen auf. Sie bietet zweigeschossige Einzelhäuser mit Baugrundstücken von 540 m² bis 630 m², Doppelhäuser für finanzschwächere Bauwerber, alternativ alters- und behindertengerechte eingeschossige Wohngebäude und Wohnungen unterschiedlichen Flächenzuschnitts an. Insbesondere für Ortsansässige oder deren Kinder kann mit der Ausweisung des Baugebiets ein Verbleib in Raigering mit eigentumsbildenden Wohnraum ermöglicht werden. Auf Grund der familiären Bindungen und dem vorhandenen Freundeskreis ist zudem von einer Stärkung sozial stabiler Bewohnerstrukturen auszugehen. Die Ausweisung dieses Baugebietes

ist auch deshalb von Bedeutung, da -wie bereits erwähnt- weitere Baulandausweisungen im Stadtteil Raigering in absehbarer Zeit nicht vorhanden sein werden.

Gestaltung des Ortsbildes

Durch die Einheitliche Gestaltung und die Ausrichtung der Gebäude entlang der Erschließungsstraße entsteht eine städtebaulich ablesbare Einheit. Dies bewirkt eine Beruhigung der gewachsenen, heterogenen Siedlungsstrukturen in diesem Bauquartier.

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

Der größte Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt durch die Versiegelung des Bodens. Auf Grund der Ausrichtung der Straße und Gebäude ist für den lokalen Luftabfluss mit keiner größeren Behinderung zu rechnen. Im Plangebiet wird wegen der festgesetzten Baumpflanzungen und der Gärten ein Zuwachs an Gehölzen erfolgen. Durch die Begrenzung der in Mode gekommenen Schottergärten kann zumindest teilweise in den Hausgärten -gegenüber des Ausgangszustandes- landschaftsökologisch wertvolleren Flächen ausgegangen werden.

Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, hier in erster Linie durch Überbauung des Bodens, ist rechtlich nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erforderlich, da für solche Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Durch die Verkehrslärmeinwirkungen ergeben sich innerhalb des Bebauungsplangebietes Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005-1:2002-07 um bis zu 3 dB tags und nachts. Aufgrund der Überschreitungen wurde ein Lärmkonzept erarbeitet, welches eine Kombination aus wirtschaftlichen und städtebaulich vertretbaren baulichen und passiven Schallschutzmaßnahmen vorsieht. Auf aktive Lärmschutzmaßnahmen soll verzichtet werden.

Unter baulichen Schallschutzmaßnahmen ist die Orientierung von Aufenthalts- und Schlafräumen dergestalt zu verstehen, dass notwendig öffentbare Fenster von der lärmbeaufschlagten Seite des Gebäudes weg orientiert werden. Passive Schallschutzmaßnahmen bedeuten Lärminderung auf Empfängerseite, sodass z. B in Aufenthalts- bzw. Schlafräumen ausreichend niedrige Innenpegel erreicht werden können.

Die Nutzung erneuerbarer Energien

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass PV-Anlagen zwingend auf mindestens 30 % der Dachfläche der Hauptgebäude zu installieren sind. Diese Auflage für die Bauherren zur Produktion erneuerbarer Energien ist ein auf Grund der finanziellen Förderprogramme, Einspeisegarantien und möglicher Eigennutzung ein verhältnismäßiger Beitrag zur Energiewende.

8. Begründung der Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung

Festsetzung

2.2 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 sind nicht zulässig.

Begründung

In einem Innenbereich, welcher von umgebender Wohnbebauung, Kirche und Kindergarten geprägt ist, kommt städtebaulich als Einfügung nur eine weitere Wohnbebauung in Form eines WA in Betracht. Auf Grund der Struktur des Baugebiets, seiner verkehrlichen Abgeschlossenheit und seiner geringen Ausdehnung sind Nutzungen nach Nr. 2 (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) und nach Abs. 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Sie würden eine zu große Störung bewirken und eine „Fremdkörper“ darstellen.

8.2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Festsetzung

2.3 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf maximal 0,4 betragen.

Begründung

Für die GRZ im WA ist 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 unausweichlich und erforderlich.

Festsetzung

2.4 Auf Parzelle 6 ist eine GRZ von 0,45 nach § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig. Es muss jedoch sichergestellt sein, dass ab einer Überschreitung der GRZ von 0,4 mindestens 5 % der Grundstücksfläche bepflanzt werden und neben den durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen ein weiterer Laubbaum I. und II. Wuchsordnung mit einem Stammumfang von min. 18-20 cm zu pflanzen ist

Begründung

Im Osten des Plangebietes soll auf Parzelle 6 ein Geschosswohnungsbau mit bis zu drei Geschossen und Südostausrichtung der Terrassen und der Balkonvorbauten entstehen. Eine Carportanlage für die erforderlichen Stellplätze des Geschosswohnungsbaus ist an der Forstamtsstraße und an der Erschließungsstraße eingeplant. Auf Grund des schwierigen Zuschnitts des Baugrundstücks und des damit verbundenen hohen Anteils an Zuwegung zur Stellplatzanlage ist eine geringfügige Überschreitung der GRZ-Obergrenze von 0,4 auf 0,45 unausweichlich. Gesunde Wohnverhältnisse sind trotzdem gewahrt und durch die grünordnerischen Festsetzungen einschließlich der verhältnismäßig großflächigen Dachbegrünungen auf der Carportanlage und des Fahrradgebäudes/Garagengebäudes (Festsetzung Nr. 6.2) können nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Festsetzung

- 2.5 Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
Anzahl der zwingend festgesetzten Vollgeschosse
Anzahl der zwingend festgesetzten Vollgeschosse.
Untergeordnete Anbauten mit maximal 1/3 der Gebäudegrundfläche dürfen bei einer Zwei- oder Dreigeschossigkeit eingeschossig ausgeführt werden.

Begründung

Die Umgebung ist heterogen und geprägt durch zweigeschossige Bauten, vereinzelt kommen auch dreigeschossige Bauten und große Sonderbauten (Kirche und Pfarrheim von St. Josef) vor. Vorherrschend ist bei den Wohngebäuden eine zweigeschossige Bauweise mit flachen Dach, i. d. R. Satteldach. Diese Bauweise wird aufgenommen, auch aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und des kostengünstigen Bauens (höhere Nutzbarkeit der Grundrissfläche). Um die Einheitlichkeit der Bebauung entlang der Stichstraße nicht zu sehr zu stören und möglichst viel nutzbaren Wohnraum auf den Baugrundstücken schaffen zu können (Stichwort: flächensparenden Bauen) sind zwingend zwei Vollgeschosse vorgeschrieben.

An den beiden Endpunkten der zweihüftigen Bebauung sind wahlweise ein- oder zweigeschossige Gebäude vertretbar. Deshalb ist für das westliche und östliche Grundstück (Parzelle 1 und 5) alternativ eine eingeschossige Bauweise für altersgerechter und behindertengerechter Gebäudeerrichtungen zugelassen.

Zur weiteren Vergrößerung des Portfolios an Unterschiedlichen Wohnangeboten ist im Osten am Auftakt der Stichstraße, wo nicht unnötig viel Verkehr in die Stichstraße hineingezogen wird, ein Wohngebäude mit bis zu drei Geschossen eingeplant (Parzelle 6). Ein höheres Wohnhaus würde sich städtebaulich nicht in die Umgebung von Raigering Mitte einfügen.

Festsetzung

- 2.6 Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) der Hauptgebäude im Erdgeschoss darf nicht mehr als 0,25 m über Straßenoberkante liegen, bei Parzelle 5 nicht mehr als 0,1 m. Es ist die Straßenoberkante heranzuziehen, von der aus das Baugrundstück fahrtechnisch erschlossen wird. Gemessen wird von der Erschließungsstraße im rechten Winkel bis zur Mitte des Gebäudes (siehe Grafik), bei Parzelle 5 im rechten Winkel bis zur nordöstlichen Außenwand und bei Parzelle 6 im rechten Winkel bis zur südwestlichen Außenwand.

Begründung

Die Festsetzungen zur Fertigfußbodenoberkante erfolgen aus Gründen des Ortsbildes. Es soll verhindert werden, dass die Wohngebäude stark über das Gelände angehoben werden, um für die Kellerräume eine natürliche Belichtung zu erreichen. Von gestalterischer Bedeutung ist der öffentliche Straßenraum. Deshalb ist der Bezugspunkt die Straßenoberkante, von der die Gebäude angefahren werden. Eine Einordnung des Fußbodens über Straßenniveau erlauben die Anbringung einer Eingangsstufe und die Ableitung des Regenwassers weg von der Hauswand.

Festsetzung

- 2.7 bei einem Vollgeschoss: Die maximale Wandhöhe beträgt für 3,5 m gemessen ab OK FFB.
bei zwei Vollgeschossen: Die maximale Wandhöhe beträgt für 6,5 m gemessen ab OK FFB.
bei drei Vollgeschossen: Die maximale Wandhöhe beträgt für 9,5 m gemessen ab OK FFB.

Begründung

Wie bei der Festsetzung zur Fertigfußbodenoberkante erfolgen die maximal zulässigen Wandhöhen aus Gründen des Ortsbildes. Es wurde eine übliche Geschosshöhe von 2,75 m zugrunde gelegt. Berücksichtigt ist auch ein ausreichender Puffer für den konstruktiven Aufbau der Dachaußenhaut, auch mit Außen­dämmung. Bezugspunkt ist die OK FFB im Erdgeschoss.

Festsetzung

2.8 Die Mindestraumhöhe von Aufenthaltsräumen von Oberkante Rohfußboden zu Unterkante Fertig­decke muss an der Hauswand von innen gemessen 2,70 Meter betragen.

Begründung

In jüngster Vergangenheit sind in den neuen Wohnbaugebieten der Stadt Amberg vermehrt bei der zweigeschossigen Bauweise Wohnhäuser beantragt worden, bei denen die Wandhöhe des oberen Geschosses die übliche Wandhöhe wesentlich unterschritten hat. Mit der Festsetzung der Mindesthöhe kann dieser unproportionalen Bauweise aus Gründen des Ortsbildes -wie bei den Festsetzungen 2.6 und 2.7- begegnet werden. Daneben soll der städtebaulichen Intention einer wirtschaftlichen und flächenschonenden Bauweise durch höhere Nutzbarkeit der Grundrissfläche (siehe Festsetzung 2.5) nicht durch vermindert nutzbare Obergeschosse entgegengesteuert werden.

8.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Anzahl der Wohnungen, Stellung der baulichen Anlagen, Abstandsflächen

Festsetzung

- 3.1 offene Bauweise
- 3.2 Nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3 Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Begründung

Die offene Bauweise ist für den Stadtteil Raigering typisch und entspricht einer aufgelockerten Gebäudeanordnung mit beabsichtigten eigentumsbildender Wohnraumschaffung. Als angemessene Gebäudearten werden Einzel- und Doppelhäuser gesehen, ergänzt durch nur ein Mehrfamilienhaus. Durch die alleinige Zulassung von Einzelhäusern im überwiegenden Teil des Baugebiets und wahlweise von Einzel- und Doppelhäusern soll die typische Baustruktur im früher eingemeindeten Ort Raigering beibehalten und fortgeführt werden. Eine darüber hinausgehende Verdichtung ist nicht beabsichtigt und findet angesichts der nicht stadtzentralen Lage eine geringe Nachfrage. Reihenhäuser und weitere Geschosswohnungsbauten sind aus diesem Grunde nicht vorgesehen.

Festsetzung

- 3.4 Je Einzelhaus sind maximal 3 Wohnungen, je Doppelhauseinheit maximal 2 Wohnungen und auf Parzelle 6 maximal 9 Wohnungen zulässig.

Begründung

Um der Einwohnerdichte in den Einzel- und Doppelhäusern und im Geschosswohnungsbau eine Obergrenze zu geben, wurden 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 Verkehrsinfrastruktur, einschließlich des ruhenden Verkehrs, nicht ausgelegt ist.

Festsetzung

3.5 Baugrenze

Begründung

Um die Bauwerber bei der genauen Lage ihrer Gebäude Spielräume zu lassen, ist bei aneinandergereihten Parzellen eine durchgehend überbaubare Fläche vorgegeben mit einer Tiefe des „Baufensters“, welche noch eine dem Straßenverlauf folgende und erkennbare Gebäudeabfolge garantiert. Das „Einzelbaufenster“ für Gebäude auf Parzelle 1 ist für die vorgesehene Nutzung ausreichend dimensioniert.

Beim Mehrfamilienhaus verläuft die Baugrenze entlang der Gebäudekanten. Die überbaubare Fläche ist 25 m x 12 m groß und wurde hinsichtlich Größe und Lage mit der Bauträger abgestimmt. Ein darüber hinausgehende Gebäudegröße wird in Anbetracht der Lage, des Grundstückszuschnitts und der Umgebung als nicht vertretbar gesehen.

Die vorgesehene Bebauung greift nicht in das zur Hochwasserfreilegung umgestaltete Profil des Brüllbaches ein und die Bebauung hält durch die Baugrenze einen Sicherheitsabstand zur Böschungskante ein. Eine Beeinträchtigung der Maßnahmen zur Hochwasserfreilegung ist damit ausgeschlossen.

Festsetzung

3.6 Auf Parzelle 6 ist an der Südostfassade einen Überschreitung der Baugrenze durch Balkone in einer Tiefe von 2 m ausnahmsweise zulässig

Begründung

Wie bei 3.5 zur Baugrenze ausgeführt, wird durch das „Baufenster“ die Gebäudegröße des Geschosswohnungsbaus reglementiert. Um zeitgemäße Wohnungen errichten zu können, sind für die südostexponierten Wohnungen im zweiten und dritten Geschoss in ausreichender Tiefe Balkonvorbauten nach § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Festsetzung

3.7 Überdachte Nebenanlagen (zum Beispiel Gartenhaus, Pavillon, Sauna, ...) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ab einer Größe von insgesamt maximal 12 m² unzulässig. Sonstige Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Begründung

Die Größe von überdachten Nebenanlagen wurde auf 12 m² beschränkt, um keine raumbildenden, beziehungsweise das Ortsbild prägenden Nebenanlagen entstehen zu lassen.

Festsetzung

3.8 Eingeschossige Wintergärten (auch zum dauerhaften Aufenthalt), Terrassen und Terrassenüberdachungen im direkten Anschluss an das Hauptgebäude sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von maximal 12 m² zulässig. Bei Doppelhäusern benötigen diese bis zu einer Tiefe von 3 Metern keine Abstandsflächen.

Begründung

Die Ausrichtung der Baugrenzen hat in erster Linie das Hauptgebäude im Blick, welches auf Grund der Dimension raumbildende, beziehungsweise das Ortsbild prägende Wirkung hat. Lage und Tiefe der Baugrenzen orientieren sich nach diesem Kriterium. Für überdachte Terrassen und Wintergärten ist die Ausnahmeregelung nach § 23 Abs. 3 BauNVO mit einer angemessenen Größenbegrenzung der gebäudeartigen Anbauten vorgesehen, um die Bauherren nicht in ihrer Nutzung zu sehr einzuschränken.

Festsetzung

4.1 Die Firstrichtung ist gemäß den im Plan dargestellten Gebäudevorschlägen auszuführen.

Begründung

Das Baugebiet ist auf Grund der topographischen Lage in der Senke des ehemaligen Sportplatzes als eigenständige Einheit im Siedlungsgefüge ablesbar. Folglich sollen sich die Firstrichtungen der Gebäudkörper am Straßenverlauf orientieren und sind deshalb aus Gründen des Ortsbildes traufständig angeordnet. Damit ergibt sich auch bzgl. Gartennutzung eine interessante Südost- bis Südwest-Exposition. Nur für das westlichste, das Baugebiet abschließende Grundstück ist eine wahlweise eine trauf- oder giebelständige Ausrichtung zum Wendepplatz zulässig.

Festsetzung

5.1 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

Begründung

Aus nachbarschützenden Gründen sind im Planbereich die Abstandsflächen nach BayBO anzuwenden, um eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Gebäude zu garantieren.

8.4. Dächer und PV-Anlagen

Festsetzung

6.1 Für Hauptgebäude sind Satteldächer (SD) oder versetzte Pultdächer mit einem maximalen Versatz von 1 Meter in der Außenansicht zulässig.

- Dachneigung von 20° bis 30°. Die Dächer von Doppelhäusern sind mit gleicher Dachneigung auszuführen, Die Dachneigung beträgt in diesem Fall 20°.

- Die Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind einfarbig, matt mit Dachziegeln oder Dachsteinen auszuführen. Das Farbspektrum umfasst Rot-, Grau- oder Brauntöne. Eine Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig.

- Dachüberstände zur Traufe maximal 0,75 m und zum Giebel maximal 0,50 m.

- Dachgauben, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel und Kniestock sind unzulässig.

Begründung

Für das Ortsbild sind die von weiten sichtbaren Dächer von wesentlicher Bedeutung. Um eine einheitliche Dachlandschaft zu erhalten, wurde für den Planbereich mit Einzel- Doppelhäusern eine Satteldachausbildung vorgegeben. Ein Pultdach mit geringem Versatz hat noch einen satteldachartigen Charakter und ist deshalb nicht ausgeschlossen.

Die Dachneigung der Satteldächer ist flach gehalten um mit der zwingend zweigeschossigen Bauweise nicht zu hohe Baukörper zu erhalten. Aus diesem Grunde ist auch kein Kniestock zulässig. Bei den Doppelhäusern ist die geringstmögliche Dachneigung mit 20 ° für beide Gebäude festgesetzt, um eine zumindest hinsichtlich Dachneigung einheitliche, optisch beruhigende Ausbildung zu bewirken. Die flache Dachneigung wurde deshalb festgelegt, da auf Grund der tieferen Baukörper die Firsthöhen bei Doppelhäusern höher ausfallen und die konkrete Festlegung der Neigung wegen der normativen Bestimmtheit der Festsetzung rechtlich geboten ist. Eine Befreiung bei gleicher Dachneigung ist im Einzelfall angebracht, wenn sich die Doppelhausgebäude hinsichtlich Firsthöhen, auf Grund einer nicht zu großen Gebäudetiefe, einfügen.

Um bunte (lila, blau, grün ...) und verschiedenfarbige Ziegeldächer zu verhindern, welche einen Fremdkörper im üblichen Farbspektrum mit einfarbigen Dächern mit roten, grauen, braunfarbigen Tönen entstehen lassen würden, sind diese ausgeschlossen. Eine Dachbegrünung fügt sich vom Farbspektrum in das Baugebiet mit Gärten ein und ist aus landschaftsökologischer Sicht begrüßenswert.

Die zulässigen Dachüberstände sind regional typisch und lassen einen ausreichenden konstruktiven Regenschutz zu.

Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind bei flachgeneigten Dächern baugestalterisch nicht ansprechend. Zudem komplettiert deren Ausschluss das städtebauliche Ziel, eine harmonische Dachlandschaft durch Beschränkung auf wenige, einheitliche Formen und Farben zu erhalten und damit zu einem fassbaren und nachvollziehbaren Ganzen zu entwickeln. Auf Grund der geringen Dachneigung ohne Kniestock sind diese drei Dachelemente auch wirtschaftlich nicht sinnvoll, da im Dachraum keine adäquaten Wohnräume entstehen können.

Festsetzung

6.2 Garagen / Carports, die Gemeinschaftscarportanlage mit Nebengebäude und das Fahrradgebäude auf Parzelle 6 sind eingeschossig mit Flachdach auszuführen und dauerhaft mit lebenden Pflanzen extensiv zu begrünen.

Begründung

Durch die eingeschossige Errichtung der Garagen, Carports, der Gemeinschaftscarportanlage mit Nebengebäude und des Fahrradgebäudes mit einem Flachdach bleiben diese Gebäude niedriger und es entsteht ein gewollter Rhythmus zwischen höheren Wohngebäuden und untergeordneten Bauten.

Die extensive Dachbegrünung auf den Nebengebäuden ist begründet in ihrer verbessernden Funktion für die Wasserhaushalt und für das lokale Klima (Puffer bei Starkregenereignissen, Abkühlung durch Verdunstungskälte, ...) und sie bilden Lebensräume für wärme- und trockenheitsliebende Tier- und Pflanzenarten. Die Festsetzung ist angesichts des sehr geringen Anteils an den Gesamtbaukosten und der ausgleichenden Wirkung für Eingriffe Natur, Landschaft und Boden rechtfertigbar, auch vor dem Hintergrund der verfassungsrechtlichen Verpflichtung des Eigentums.

Eine verbindliche Dachbegrünung in Wohngebiet bei Garagen wurde vom Stadtrat am 16.12.2019 im Konzept zum nachhaltigen Bauen in der Stadt Amberg als Leitlinie im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Festsetzung

6.3 PV-Anlagen sind zwingend auf mindestens 30 % der Dachfläche der Hauptgebäude zu installieren.

Begründung

Die PV-Anlagen sollen einen Betrag zur Nutzung erneuerbarer Energien als städtebauliches Ziel leisten. Diese Zielsetzung wurde im BauGB aufgenommen (§1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Ausrichtung und Dachneigung lassen eine wirtschaftliche Nutzung mit heutigen PV-Elementen zu. Die Beschränkung auf 30 % der Dachfläche soll die Eigentümer nicht zu sehr in ihrer durch Grundgesetz geschützten Baufreiheit beschränken. Über das festgesetzte Maß hinausgehende Errichtung und Nutzung von PV-Anlagen ist zu begrüßen.

Eine verpflichtende Festsetzung in Bebauungsplänen zur Errichtung von PV-Anlagen wurde vom Stadtrat am 16.12.2019 im Konzept zum nachhaltigen Bauen in der Stadt Amberg als Leitlinie im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Festsetzung

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

Begründung

Zum Schutz des Ortsbildes sollen bei der Errichtung der PV-Anlagen mit diesen Festsetzungen eine zu starke Störung der Dachlandschaft verhindert werden.

8.5. Stützmauern, Einfriedungen und Werbeanlagen

Festsetzung

7.1 Stützmauern:

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

Einfriedungen:

Zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,30 Meter zulässig. Zwischen den Grundstücken und an der hinteren Grundstücksgrenze sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2 Metern 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.

Absperrung des Daches der Gemeinschaftscarportanlage mit Nebengebäude:

Bei der Gemeinschaftscarportanlage mit Nebengebäude auf Parzelle 6 ist auf der Gebäudewand zur öffentlichen Straße hin eine Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig.

Begründung

Stützmauern werden zur individuellen Gestaltung der Baugrundstücke zugelassen, aber auf 1,0 m Höhe je Mauer begrenzt. Zur Minderung der „Einmauerungswirkung“ höherer Mauern sind höhere Stützmauern, wenn sie erforderlich wären, gestuft mit Abstand zu errichten. Auch zum Straßenraum hin ist ein Vorgelege vom 1m zur optischen Offenhaltung des Straßenraumes erforderlich. Die Zäune auf den maximal 1 m hohen Stützmauern dienen als Absturzsicherung.

Ein wesentliches Gestaltungselement des öffentlichen Straßenraums ist der Übergang zu den Gärten und Einfahrten. Um das Straßenbild mit hohen Zäunen, geschnittenen Hecken und Mauern nicht optisch abzusperrern, wird für die Einfriedungen eine maximale Höhe vorgegeben. Zwischen den Baugrundstücken wäre eine solche Einschränkung in die Privatsphäre der Bauherren nicht begründbar. Hier erfolgt eine Bezugnahme auf die BayBO mit einer Einfriedungshöhe von maximal 2m, welche keine Abstandsflächen auslösen und somit die nachbarlichen Belange gewürdigt sind.

Aus Gründen des Artenschutzes ist ein Abstand zwischen Gelände und Unterkante Zaun auszubilden und am Boden sind nur niedrige Hindernisse bis 5 cm erlaubt. Eine 5 cm hohe Steinkante kann erforderlich sein, um den Regenwasserabfluss auf das Nachbargrundstück entgegenzuwirken. Mit lichten „Durchschlupfhöhen“ von 10 cm sind kleineren Tieren wie Igel, Amphibien u. ä. Wanderungen innerhalb der Gärten des Baugebietes möglich.

Die Gemeinschaftscarportanlage mit Nebengebäude soll den ca. 2 m hohen Geländesprung zwischen Forstamtsstraße und ehemaligen Sportplatzes abfangen und wirkt als Widerlager für die neu zu errichtende Erschließungsstraße. Auf Grund der Höhendifferenz könnte in gewissen Bereichen ein nicht erlaubtes Betreten des Flachdaches möglich sein. Ein Absperrzaun auf der rückseitigen Gebäudemauer bis 1,10 m ist angebracht, um ein unbefugtes Betreten des Daches zu verhindern und ist von der Höhe her zum direkt angrenzenden Straßenraum noch akzeptabel.

Festsetzung

7.2 Im Baugebiet sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und in Form von Firmenschildern an Gebäuden bis zu einer Größe von 0,6 m² pro Gebäude unterhalb der Traufe zulässig. Wechsellichtwerbung ist nicht zulässig. Werbebeleuchtung ist zwischen 22 Uhr und 6 Uhr nicht zulässig.

Begründung

Die Werbeanlagen im WA dienen in erster Linie freiberuflich Tätigen und solcher Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben und sind dafür ausreichend. Wechsellichtanlage und Werbebeleuchtung in der Nacht sind der Nutzung nicht angemessen und wirken sich sehr störend auf die Wohnqualität aus.

8.6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Einfahrten

Festsetzung

8.2 Verkehrsberuhigter Bereich

Begründung

Für eine 120 Meter lange Stichstraße soll zugunsten des möglichen Aufenthalts im Straßenbereich ein Verkehrsberuhigter Bereich eingerichtet werden. Insbesondere im Bereich des Wendehammers kann von Aufenthaltsräumen für spielende Kindes ausgegangen werden. Die vorgesehene Straßenbreite von 5,5 m lässt noch den Begegnungsfall PKW-LKW zu und ist für die verkehrliche Erschließung der ange-dachten Wohnbebauung noch ausreichend.

Am Ende der Erschließungsstraße ist ein Wendehammer (21,5 x 17,0 m) nach RSt Bild 59 gewählt. Dieser ist für einen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, Wenden in 3 Zügen) und somit für die Erschließung passend. Die Funktion als Wendeplatz bzw. für die Erforder-nisse der Feuerwehr können gewährleistet werden, da im Verkehrsberuhigten Bereich ein Parken nur auf den ausgewiesenen Parkplatzflächen zulässig ist. Parkflächen auf dem Wendeplatz sind nicht fest-gesetzt und unzulässig. Folglich ist ein Parken und Abstellen von Fahrzeugen verkehrsrechtlich verbo-ten. Von der Verkehrsbehörde wurde mitgeteilt, dass eine Beschilderung erst bei wiederholten Verstö-ßen des Parkverbotes auf dem Wendeplatz in Erwägung gezogen wird.

Festsetzung

8.3 Straßenbegleitgrün

8.4 Öffentliche Parkierungsfläche

Die Lage des Parkplatzes im verkehrsberuhigten Straßenbereich kann -unter Aussparung des Wendehammers- bei erforderlicher Grundstückszufahrt verschoben werden.

Begründung

In der Erschließungsstraße sind insgesamt fünf öffentliche Parklätze vorgesehen. Wie vorhergehend ausgeführt, ist das Abstellen von Autos auf anderen Flächen unzulässig.

Drei Parkplätze sind im Osten im Mündungsbereich der Stichstraße in die Forstamtsstraße geplant. Der erforderliche Höhenausgleich in der Hanglage kann durch Böschungen auf der umgebenden Straßen-begleitgrünfläche ausgeglichen werden. Positiv ist die Nähe zum Geschosswohnungsbau mit bis zu 9 WE, vermutlich ohne einer zusätzlichen Abstellmöglichkeit von Fahrzeugen für Besucher auf dem Bau-grundstück selbst.

Ein Parkplatz ist innerhalb der Straße festgesetzt. Weitere Parkplätze sind wegen des engen Rhythmus der Garagenzufahrten und der Straßenbreite von nur 5,5 m nicht möglich. Ein Anpassen der Lage kann aufgrund der tatsächlichen Garagenanordnungen noch erforderlich sein. Deshalb ist vorgesehen, dass der Parkplatz später nach erfolgter Bebauung durch Farbmarkierung festgelegt wird.

Südlich der Parzelle 1 ist auf einen 4 m breiten Streifen die Verlegung der Regenwasser- und Schmutz-wasserkanäle vorgesehen. Eine Nutzung als Bauland ist hier nicht sinnvoll. Es darf keine Einzäunung erfolgen, da der Korridor für den Kanalspülwagen zugänglich sein muss. Der Streifen bietet sich also für einen Gartennutzung kaum an. Deshalb ist hier der fünfte Parkplatz und Straßenbegleitgrün festgesetzt. Die Ausstiegsmöglichkeit des Fahrers erfolgt in den noch 1,5 m breiten Freibereich des Straßenbegleit-grüns. Angedacht ist über diesen Streifen auch eine fußläufige, private Verbindung vom Wendeplatz nach Westen zur Kreuzung Immenstätter Straße/Hallstätter Straße/Straße Hofmark.

Festsetzung

8.5 Einfahrt

Begründung

Im Bebauungsplan ist nur für das Mehrfamilienhaus eine Einfahrt lagemäßig festgelegt, die sich durch die festgesetzte Nutzung und der Geländebeziehungen zu ergeben hat und nicht an anderer Stelle verwirklicht werden darf.

Die sich über die anderen Baugrundstücke hinziehenden und zusammenhängenden überbaubaren Flächen, ergänzt durch Flächen für Garagen und Carports, lassen die Anordnung der Garagen, Carports und Stellplätze je nach Bauplatzgestaltung zu. Eine Festsetzung der Einfahrten ist städtebaulich überflüssig und wäre eine ungerechtfertigte Einschränkung der Baufreiheit.

8.7. Garagen, Carports und Stellplätze

Festsetzung

9.2 Fläche für Garagen und Carports

Begründung

Ergänzend zu den „Baufenstern“, in den Garagen und Carports zulässig sind, sind auf Grund der konkreten Situation für die Parzelle 1, 5 und 10 noch zusätzliche Flächen für diese baulichen Anlagen erforderlich.

Festsetzung

9.3 Fläche für Gemeinschaftsgaragen oder Gemeinschaftscarports

9.4 Fläche für Gemeinschaftscarports (GCa) und Nebengebäude (NB)

Die Carports und Nebengebäude müssen zusammenhängend errichtet und einheitlich gestaltet werden.

9.5 Fläche für Gebäude zum Unter- bzw. Einstellen von Fahrrädern (Fahrradgebäude)

Begründung

Auf Parzelle 6 wurde in Zusammenarbeit mit dem Bauherrn und Architekten die Anlagen für die Stellplätze und die erforderliche Nebengebäude entwickelt und im Bebauungsplan übernommen.

Festsetzung

9.6 Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,5 Meter zur Straßenbegrenzungslinie einhalten und dürfen maximal 9,00 x 6,5 Meter groß sein. Bei Parzelle 5 genügt ein Abstand von 3,0 Meter zur Straßenbegrenzungslinie.

Begründung

Die Garagen und Carports müssen einen Abstand zum öffentlichen Verkehrsraum von 5,5 m haben. Auf diesen Flächen können weitere Fahrzeuge abgestellt werden, ohne in den Verkehrsraum hineinzuragen. Damit soll einem „Zuparken“ der Straße entgegengewirkt werden. Diese Stellplatzflächen können bei einer zweiten Wohneinheit, für Besucher oder für eigene Autos, Motorräder der Kinder genutzt werden.

Eine maximale Größe von Garagen muss eingehalten werden, um völlig überdimensionierte Garagen und Carports auszuschließen und damit die für die Bauweise typische Abfolge von Wohngebäuden und untergeordnet Garagen / Carports zu gewährleisten.

Festsetzung

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

Begründung

Obwohl im Bodengutachten des Büro Messerer festgestellt wurde, dass für den Boden bestenfalls eine eingeschränkte Versickerungseignung vorhanden ist, sollen Stellplatzflächen und Zufahrten wasserdurchlässig befestigt werden bzw. bei fugenlos verlegtem Pflaster ist ein Nachweis zur Durchlässigkeit zu erbringen. Durch die Fugen bzw. Porenräume der Beläge wird eine gewisse Wasseraufnahme und damit Verzögerung des Regenwasserabflusses bewirkt. Dies hat bei Starkregenereignissen eine regulierende Wirkung..

Anzumerken ist auch, dass neben der wasserwirtschaftlichen Bedeutung für den Bauherren verminderte Niederschlagswassergebühren nach der städtischen Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerung anfallen. Die Gebühr bemisst sich nach der überbauten und den befestigten Flächen des Grundstücks, wobei die befestigten Flächen je nach Versiegelungsgrad mit einem Abflussbeiwert multipliziert werden. Bei überwiegend versiegelte Fläche mit Pflaster- und Plattenbelägen mit einer Fugenbreite vom 0,5 cm bis zu 2,5 cm beträgt der Abflussbeiwert nur noch 0,5.

Festsetzung

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

Begründung

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

Für den Geschosswohnungsbau können mindestens 12 Stellplätze errichtet werden. Damit wäre die maximale Nutzung mit drei Etagen mit jeweils 2 WE bzw. 3 WE realisierbar.

Für die Einzel- und Doppelhäuser kann von Absprachen ausgegangen werden, hintereinander liegende Stellplätze sinnvoll zu nutzen.

8.8. Flächen für die Abwasserbeseitigung und Führung von Leitungen***Festsetzung***

10.1 Flächen für die Abwasserbeseitigung (Sedimentationsanlage Regenwasser mit Einleitung in den Brüllbach)

Begründung

Diese Anlage ist aus abwassertechnischen Gründen erforderlich.

Festsetzung

10.2 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 und Festsetzungen zur Gestaltung verfolgen dieses Ziel der Entwicklung eines gestalterisch anspruchsvollen Baugebietes. Die Führung von oberirdischen Stromleitungen würde dieser Zielsetzung zuwiderlaufen. Die wirtschaftlichen Belange des Betreibers sind hier nachrangig.

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

11.1 Private Grünfläche mit Schotterrasen zur Sicherung der Befahrbarkeit der Kanaltrasse (Kanalspülwagen). Keine Hochbauten, Bepflanzung und Einfriedungen zulässig.

Begründung

Bei der Fläche handelt es sich um einen schmalen Streifen südlich der Parzelle 1. Sie ist erforderlich, um den 4 m breiten Korridor für die Abwasserkanäle planungsrechtlich zu sichern. Eine Einbeziehung in das Baugrundstück auf Parzelle 1 ist wegen der Verbote nicht zumutbar, da davon auszugehen ist, dass an der Grundstücksgrenze eine Einfriedung errichtet werden wird. Der Flächenstreifen ist entsprechend der Festsetzung grundbuchrechtlich durch Dienstbarkeit und Reallast zu sichern.

Festsetzung

11.2 Zu pflanzender Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung. Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16/18 cm. Die Lage ist nicht bindend jedoch die Anzahl innerhalb der einzelnen Bauparzelle.

Begründung

Bei der Errichtung von Gebäuden wird der Natur der Lebensraum für Flora und Fauna genommen. Durch die Versiegelung eines Baugebietes wird zusätzlich das Klima beeinträchtigt. Um dem ausgleichend entgegenzuwirken, sind die festgesetzten Laubbäume zu pflanzen. Auf Grund ihrer Dominanz haben Bäume später zudem ortsbildprägende Wirkung und durchgrünen das Baugebiet.

Festsetzung

11.3 Bei der Auswahl von Bäumen und Hecken ist bei mindestens 70 % der Pflanzen auf die Verwendung von heimischen Gehölzarten zu achten.

Begründung

Aus landschaftsökologischen Gründen sind bei den Strauchpflanzungen mindestens 70 % standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Diese Arten haben einen höheren Wert für die Fauna und können damit den Eingriff aus Sicht des Artenschutzes abmildern.

Festsetzung

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

Begründung

Mittlerweile ist die Anlage von Schottergärten im Hausgartenbereich in Mode geraten und ist sehr verbreitet. Die biologische Wirksamkeit dieser Flächen ist leider sehr eingeschränkt. Damit in diesen Gärten kein Unkraut entsteht, werden Folien und Fliese unter den Gesteinen eingebaut. Trotzdem kommt es auch dort langfristig zur Unkrautbildung, welche aus optischen Gründen oft chemisch bekämpft wird. Hinsichtlich Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten und der Leistungsfähigkeit des Bodens sind diese Schottergärten von geringer bis keiner Bedeutung

Eine Einschränkung von Schottergärten wurde vom Stadtrat am 16.12.2019 im Konzept zum nachhaltigen Bauen in der Stadt Amberg als Leitlinie im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Die im Zuge der Beteiligung der Behörden vom Bund Naturschutz in Bayern e. V. vorgebrachte Stellungnahme, die Schottergärten grundsätzlich in Hausgärten zu verbieten wird nicht nachgekommen. Ein grundsätzliches Verbot steht dem verfassungsmäßig geschützten Eigentumsrecht gegenüber den Vorteilen für Natur, Landschaft und Boden in keinem Verhältnis mehr.

8.10. Immissionsschutz

Festsetzung

- 12 In der Festsetzung sind auf einer Kartendarstellung die Fassaden dargestellt, an denen Überschreitungen der Orientierungswerte nach der DIN 18005 erfolgen. In einer Tabelle wurden für jede Fassade auf Geschosse bezogen die konkreten Beurteilungspegel für Verkehrslärm tags und nachts aufgelistet, sowie erforderliche baulichen und passiven Schallschutzmaßnahmen und die Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2016-07.

12.1 bis 12.7

Aufführung der konkreten baulichen und passiven Schallschutzmaßnahmen durch Textfestsetzungen

Begründung

Durch die Verkehrslärmeinwirkungen ergeben sich innerhalb des Bebauungsplangebietes Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005-1:2002-07 um bis zu 3 dB tagsüber und nachts.

Aufgrund der Überschreitungen wurde ein Lärmkonzept erarbeitet, welches eine Kombination aus wirtschaftlichen und städtebaulich vertretbaren baulichen und passiven Schallschutzmaßnahmen vorsieht. Das Konzept sieht aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen vor. Auf aktive Lärmschutzmaßnahmen soll verzichtet werden.

Unter baulichen Schallschutzmaßnahmen ist die Orientierung von Aufenthalts- und Schlafräumen dergestalt zu verstehen, dass notwendig offenbare Fenster von der lärmbeaufschlagten Seite des Gebäudes weg orientiert werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen bedeuten Lärminderung auf Empfängerseite, so dass z. B. in Aufenthalts- bzw. Schlafräumen ausreichend niedrige Innenpegel erreicht werden können.

Änderungen des Bebauungsplanentwurfes:

Der Bebauungsplanentwurf zur erneuten Auslegung wurde in Teilen geändert, wobei die städtebauliche Grundstruktur, welche auch Grundlage des Lärmgutachtens von ab consultants vom 26.1.2019 ist, beibehalten wurde. Vom Stadtplanungsamt erfolgte eine Anpassung der Festsetzungen zum Lärmschutz, insbesondere auch eine optimierte graphische Aufbereitung. Die vom Gutachterbüro berechneten Lärmwerte wurden aber an den betroffenen Fassaden nicht geändert. Mit Schreiben vom 11.02.2021 erfolgte von ab consultants die Mitteilung, dass die vom Stadtplanungsamt am 29.01.2021 zugesandten Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplanentwurf „Raigering Mitte“ (Auszug zum Schallschutz) aus schallschutztechnischer Sicht korrekt sind. Mit den formulierten Festsetzungsvorschlägen werden die notwendigen schalltechnischen Anforderungen an die Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes definiert. Die Immissionschutzbehörde schloss sich den Ausführungen des Gutachters hinsichtlich der Festsetzungen zum Lärmschutz an (E-Mail vom 15.02.2021).

9. Auswirkungen und Maßnahmen

9.1. Erschließungsanlagen, Wegeverbindung nach Westen

Das Baugebiet ist im Privateigentum und soll durch einen Bauträger straßen- und kanaltechnisch erschlossen werden. Es ist vorgesehen, die neue Erschließungsstraße nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz als öffentlichen Eigentümerweg zu widmen. Die Abwasserkanäle sollen von der Stadt Amberg übernommen werden.

Die tiefbautechnische Planung erfolgt durch ein ortsansässiges Büro. Die Kanalbauarbeiten sollen im Spätherbst 2021 beginnen und im April/Mai 2022 sollen die Erschließungsanlagen fertiggestellt werden.

Das Gelände des ehemaligen Sportplatzes weist momentan ein Gefälle von ca. 0,5 % nach Westen auf. Um den Höhengsprung zur Forstamtsstraße aufzufangen, ist nach der Einmündung zuerst eine Steigung von 4,5 % geplant, danach verläuft die Straße mit 1% auf einem ca. 60 cm hohen Damm und eine Anhebung der Baugrundstücke ist später vorgesehen. Damit kann für die meisten Grundstücke eine Entwässerung des Dränagewassers im Bereich des Kellergeschosses im Freispiegel ermöglicht werden. Die Ausbildung eines Kellers ist nach statischer Begutachtung unbedingt anzuraten, da tragfähiger Boden, aufgrund der Bach- und Talablagerungen und der späteren Auffüllungen, erst in tieferen Schichten vorzufinden ist. Eine Verwertung des Aushubes für die vorgesehenen Auffüllungen der Baugrundstücke ist möglich, wodurch sich die Bauherren die mittlerweile hohen Entsorgungskosten für den Aushub sparen können.

Regenwasser- und Schmutzwasserkanal werden vom Wendehammer aus nach Westen geführt mit Einleitung des Regenwassers in den Brüllbach bzw. des Schmutzwassers in den weiter westlich vorhandenen Mischwasserkanal. Die Kanaltrasse verläuft zuerst über die 4 m breite Grünfläche mit Parkplatz im Anschluss an dem Wendehammer und dann über ein langgestrecktes, teilweise aufgeschottertes Grundstück (Flst. 61/21), welches als Hinterhoferschließung der Gebäude an der Straße Hofmark dient und in deren Eigentum ist. Für die Verlegung der Kanäle und die Wartungsarbeiten ist auf dem Flst. 61/21 eine grundbuchrechtliche Sicherung zugunsten der Stadt erforderlich. Zur Durchführung von Wartungs- und

Reparaturarbeiten muss die Kanaltrasse von Bebauung und Bewuchs freigehalten und mit einer Tragfähigkeit für LKW (Spülwagen) ausgebaut werden, z. B. Schotterrassen mit entsprechendem Unterbau. Vom Bauträger ist die erforderliche grundbuchrechtliche Sicherung bei der Eigentümergeinschaft einzuholen. Es würde sich anbieten, dass die Bewohner des neuen Baugebiets über die Grünfläche und die befestigte Privatfläche, bei Duldung durch die Eigentümergeinschaft, direkt zur Kreuzung Immenstätter Straße/Hallstätter Straße/Straße

9.2. Baugrund

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten (Büro für angewandte Geologie Messer vom November 2019, Projekt Nr. 19-053) angefertigt. Das Gutachten kann bei der bei 3. genannten Stelle eingesehen werden. Nachfolgen sind wesentliche Ergebnisse für den Bau von Wohngebäuden und bodenschutzrechtlicher Forderungen des Wasserwirtschaftsamts aufgeführt:

Der Untergrund besteht aus künstlichen Auffüllungen (Teichverfüllung, Sportanlagenbau und Bachbegradigung), aus natürlichen Bach- und Talablagerungen sowie aus Verwitterungsböden und Weichgestein (Feuerletten). Er ist deshalb wechselhaft und weist häufig bindige Böden mit schlechterer als steifer Konsistenz auf. Dadurch ist der Boden bereichsweise nicht tragfähig bzw. erfährt unter Bauwerkslast hohe Setzungen und potenziell bauwerksschädliche Setzungsunterschiede.

Bei unterkellelter Bauweise ist mit drückendem Wasser zu rechnen.

Die Schadstoffbelastungen sind eher gering und erlauben eine bautechnische Verwertung. Für den Bodenaushub ist nach LAGA PN98 eine Haufwerksbeprobung und Deklarationsanalytik und entsprechend der Ergebnisse eine Verwertung zu erfolgen.

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die Stadt Amberg (Umweltamt) zu benachrichtigen. Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. Auf die abfallrechtliche Relevanz wird hingewiesen.

Diese Hinweise mit Verweis auf das Baugrundgutachten sind im Bebauungsplan zur Information für die Bauherren beigegeben (Nr. 2).

9.3. Wasserrechtliche Erlaubnis

Wie bereits erläutert, ist Baugebiet vorgesehen, den Regen- und Schmutzwasserkanal in Verlängerung des Wendehammers nach Westen über die Parzelle 1 und entlang des Privatgrundstücks Flst. 61/21 zu führen. Das Regenwasser wird nach dem Baugrundstück Parzelle 1 mit einer vorgeschalteten Sedimentationsanlage in den Brüllbach eingeleitet. Die Sedimentationsanlage mit Einleitungsstelle ist als Fläche für die Abwasserbeseitigung (gelb) festgesetzt und ist der Stadt Amberg später kosten- und lastenfrei zu übergeben. Für die Einleitung des Regenwassers in den Brüllbach bedarf es einer gehobenen Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz. Die dafür erforderliche Entwässerungsplanung wird durch das planende Ingenieurbüro momentan erstellt. Vorabstimmungen mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden erfolgten bereits. Vorgesehen ist eine zeitnahe Antragstellung. Sollte sich die fachliche und rechtliche Umsetzung des Wasserrechts verfestigt haben, kann aus Sicht des Stadtplanungsamt vor dem absehbaren Wasserrechtsbescheid der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgen.

9.4. Denkmalschutz

Von der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege wird die Fläche als Vermutungsfläche nach Art. 7 Denkmalschutzgesetz beurteilt. Über die bodendenkmalpflegerische Erlaubnispflicht und der Empfehlung zur frühzeitigen Kontaktaufnahme mit der Denkmalschutzbehörde wurde der Vorhabenträger informiert. Dieser hat einen Antrag auf Grabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde gestellt (Eingang 18.02.2021).

Nach Rücksprache mit der zuständigen Sachbearbeiterin des Landesamtes für Denkmalschutz (Telefonat vom 08.02.2021) könnte folgendes Vorgehen für die Bebauung des Grundstückes anvisiert werden: Im Zuge der Erstellung der Erschließungsstraße wird der Oberboden abgeschoben und begutachtet. Sollten sich auf dieser Fläche keine Anhaltspunkte für Bodendenkmäler finden, könnte eine Freigabe der gesamten Baufläche in Aussicht gestellt werden. Das genaue Vorgehen wird von der Unteren Denkmalschutzbehörde durch Bescheid festgelegt.

9.5. Erschließungsvertrag (städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB), grundbuchrechtliche Sicherungen

Für die Erstellung der Straße und der Abwasserkanäle durch den Vorhabenträger ist ein Erschließungsvertrag (städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB) abzuschließen mit Festlegung aller erforderlicher Erschließungsanlagen. Zur Sicherstellung der Anforderungen an die öffentliche Erschließungsstraße und an die Entwässerungskanäle sind die technischen Ausbaupläne vorab vom Tiefbauamt zu prüfen und werden Bestandteil des Erschließungsvertrages.

Die rechtliche Sicherung der öffentlichen Abwasserkanäle über Flst. 61/21 (Eigentümergeinschaft) einschließlich der Erlaubnis zur Durchführung aller Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen durch die Stadt Amberg muss über eine grundbuchrechtliche Sicherung erfolgen. Auch die schadlose Ableitung von Regenwasser der Verkehrsfläche bis zu einer Überflutungshäufigkeit nach DIN EN 752 ist über diesen Korridor baulich erstmalig herzustellen und grundbuchrechtlich zu sichern.

Erst nach Abschluss des Erschließungsvertrages und Bestellung der Dienstbarkeiten kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgen. Erst dann ist die Umsetzung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen, so wie sie im Vertrag festgeschrieben sind, auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes und der geprüften Ausbaupläne (Anlagen zum Erschließungsvertrag) rechtlich gesichert