



Anregungen im Rahmen der Beteiligung  
der öffentlichen Auslegung

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Sehr geehrte Damen und Herren,  
zum aktuellen Bebauungsplan Degelberg Nord nehmen wir wie folgt Stellung:  
Gegen den oben aufgeführten Bebauungsplan werden Bedenken erhoben.  
Diese Bedenken betreffen ausdrücklich die vorhergesehene Nichtbebauung des  
Flurgrundstücks 2409. Wir sprechen uns aus mehreren Gründen gegen die aktuellen  
Vorschriften des Bebauungsplans aus, da eine Nichtbebauung mehrere Nachteile mit sich  
bringt. Dieser berücksichtigt weder die aktuelle Familiensituation der Eigentümerfamilie  
Schmidbauer, die rückläufigen Einwohnerzahlen unserer Stadt Amberg, die harmonische  
Komplettbebauung des Degelbergs Nord noch die ökologischen Nachteile einer völligen  
Nichtbebauung. Mit Unterstützung des Planungsbüros Thomas Wein, Dipl.-Ing. (FH)  
Architektur, haben wir eine landschaftliche, planungsrechtliche und ökologisch sinnvolle  
Änderung / Ergänzung des Bebauungsplans angefertigt. Dieser Entwurf berücksichtigt  
umfassend die in Folge näher erläuterten Punkte.

**1. Aktuelle Familiensituation der Eigentümerin Hildegard Schmidbauer (Café zum  
Schimmelbauer) mit ihren Söhnen Alfons Schmidbauer und Michael Baur  
(Geschäftsleiter Landgericht Amberg)**

Die Familie Schmidbauer betreibt seit dem 17. Jahrhundert einen landwirtschaftlichen  
Betrieb in unserer Stadt Amberg. Dieser wurde nach dem Tod von Hans Schmidbauer  
(Schimmelbauer) nach und nach eingestellt. Dieser hatte immer den Wunsch, dass seine  
Enkelkinder auf dem von ihm bewirtschafteten Hof im Gartenbereich ein Baugrundstück  
erhalten sollen. Die Nachkommen Michael Baur und Alfons Schmidbauer haben jeweils 2  
Kinder (Alexander, Michael und Carla, Vera), die gerne ihren Lebensmittelpunkt in Amberg  
halten möchten. Alexander und Michael arbeiten bereits in Amberg und wohnen seit ihrer  
Geburt hier. Alle vier Enkelkinder möchten eine Familie gründen und diese in der schönen  
Stadt Amberg beheimaten. Durch eine veränderte Bebauung mit insgesamt vier  
Bauplätzen (einer ist bereits lt. Plan vorhanden und drei weitere würden dazukommen)

Die Anregung ist form- und fristgerecht eingereicht worden. Die Planunterlagen sind mit Hilfe eines externen Fachmanns erstellt worden.

Der Wunsch der Eigentümerfamilie nach Bauplätzen für die Kinder und Enkel auf dem eigenen Grundstück ist grundsätzlich verständlich.

Die Einwohnerzahl der Stadt Amberg war tatsächlich in den letzten 5 Jahren rückläufig. Bei der Ausweisung von geeignetem Bauland ist die Stadt Amberg aber nicht auf drei zusätzliche Parzellen am Mariahilfberg angewiesen.

Der Bebauungsplan Amberg 95 „Degelberg Nord“ soll den endgültigen Ortsrand in diesem Bereich festlegen. Dabei wäre es rechtlich grundsätzlich möglich, die beantragte Zusatzbebauung mit drei weiteren Bauparzellen und Erschließung über einen Privatweg zuzulassen. Diese weitere Bebauung hätte aber einen erhöhten Erschließungsaufwand, würde in das Streuobstwiesen-Biotop eingreifen (was ausgleichbar wäre) und würde den Ortsrand bergauf zum Mariahilfberg verschieben.

Entscheidend ist hier die Planungshoheit der Stadt Amberg, ausgedrückt durch den ganz überwiegenden politischen Willen der Stadträte, über die bereits zugestandene Zusatzbebauung am Eigentümerweg zur Steingutstraße hinaus wegen des Landschaftsbildes und der Ökologie keine weitere Bebauung in diesem Bereich bergauf zum Mariahilfberg zuzulassen. Dieser Wille deckt sich durchaus mit den eigenen Planungsvorschlägen des Referates für Stadtentwicklung und Bauen, auch wenn planungsrechtlich eine andere Entscheidung grundsätzlich denkbar wäre.



Anregungen im Rahmen der Beteiligung  
der öffentlichen Auslegung

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

würde ihnen der Start in einen neuen Lebensabschnitt erleichtert und dem Wunsch ihres Großvaters Rechnung getragen. Der Reiz benachbarter Großstädte wie Nürnberg oder Regensburg würde hier für Sie verlieren und Amberg treue und rechtschaffene Einwohner beschenken, die hier auch ihre Steuern zahlen und die Wirtschaft vor Ort unterstützen.

**2. Rückläufige Einwohnerzahlen unserer Stadt Amberg**

Das Ziel unserer Stadt Amberg, die Bevölkerungszahl zu erhöhen, trägt dieser Bauplan ebenfalls keine Rechnung. Die Bevölkerungszahl ist in 2006 mit 44.400 auf 43.750 in 2010 gesunken. Gut ausgebildete und hoch qualifizierte Arbeitskräfte zu halten und vor Ort anzubinden ist ein akutes und sehr wichtiges Thema um den Standort Amberg attraktiv zu halten. Alle vier Enkelkinder sind gut ausgebildet: Alexander (Diplom-Kaufmann), Michael (Bankfachwirt und angehender Bankbetriebswirt), Carla und Vera (Ausbildungsbeginn 2012). Es sollte hier folglich auch das Ziel sein, diese Arbeitnehmer an unsere Stadt Amberg zu binden.

**3. Komplettes in sich homogenes Konzept zu einer finalen Bebauung des Degelberg Nord**

Durch die Neufassung des Bebauungsplans Degelberg Nord wurden auf der linken Seite neue Bauplätze für Geschwister von Hans Schmidbauer und deren Nachkommen geschaffen. Eine Begehung vor Ort mit Hr. Babl vom Bauamt Amberg ließ eine planungsrechtliche Möglichkeit offen eine weitere Bebauung vorzunehmen und diese harmonisch und homogen zu den neu ausgewiesenen Bauplätzen einzupflegen. Mit Unterstützung des Planungsbüros Thomas Wein wurde versucht, keine exorbitanten Eingriffe bzw. Veränderungen vorzunehmen. Dies ist uns mit diesem Plan gelungen. Er fügt sich landschaftlich optimal ein.

**4. Ökologische Situation**

Die eingezeichneten Bäume auf der Streuobstwiese sind in Qualität und Quantität bei weitem nicht mehr wie eingezeichnet vorhanden. Mehrere Bäume sind bereits durch Wind



Anregungen im Rahmen der Beteiligung  
der öffentlichen Auslegung

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

und Korrosion weggebrochen. Eine Pflege dieser Bäume (Zuschnitt und Aufforstung ist durch die Eigentümerin Hildegard Schmidbauer) nicht mehr leistbar. Dies wurde durch eine Vorort Besichtigung mit Hr. Haas vom Amt für Naturschutz offen und positiv diskutiert und festgestellt. Seine Vorschläge nach einer Neuanpflanzung und Aufforstung der Obstbäume bei einem gleichzeitigem Erhalt der Baugrundstücke, sowie der Pflege dieser Bäume und der neuen „echten“ Streuobstwiese durch die Eigentümer der Streuobstwiese stieß auf großen Zuspruch.

Dieses Angebot lässt einen finalen Kompromiss zu und erhält bzw. schützt gleichzeitig die Umwelt. Der eingebrachte Bebauungsplan sieht zudem einen größtmöglichen Erhalt der Obstbäume vor, da diese für die Eigentümer einen hohen ideellen Wert haben. Dies wurde von Hr. Haas ebenfalls sehr positiv aufgenommen.

Zusammenfassend möchten wir sagen, dass wir bisher sehr positive und konstruktive Gespräche mit den Vertretern des Bauamtes als auch des Amtes für Naturschutz hatten. Gerne würden wir diese Gespräche mit Ihnen fortsetzen und bieten Ihnen hiermit an, diese Argumente und diesen Plan persönlich vorzutragen, um Ihnen die Absicht und den Willen der beiden Familien zu einer gemeinschaftlichen und für beide Seiten akzeptablen Lösung aufzuzeigen.

Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung unter mobil: 0176-60016665 oder email: alexander-baur@gmx.de und verbleiben mit freundlichen Grüßen



Anregungen im Rahmen der Beteiligung  
der öffentlichen Auslegung

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Lückenschließung, Ortsrandanpassung & Nachverdichtung  
mit 3 zusätzlichen Parzellen (insg. ca. 3495 m<sup>2</sup>)

- Schließen des Ortsrandes (homogenerer baulicher Abschluß)
- Schaffung weiterer Bauplätze für den persönlichen Bedarf der Eigentümer
- Berücksichtigung des tatsächlich vorhandenen (gesunden) Baumbestandes
- Berücksichtigung des Geländeverlaufes (Höhendifferenzen / Hanglage) durch die Zulassung von talseitig ausgebauten Untergeschossen bei Parzellen 7 und 9: U + E + D

Ergebnis der Ortsbegehung mit Vertretern des Bauamtes und des Amtes für Naturschutz  
(Basis für die Überarbeitung des 1. Vorentwurfes vom 05.10.2011):  
Anpflanzung von Obstbäumen auf der Wiese im Norden  
zur Herstellung einer "echten" Streuobstwiese.

zu pflanzende Obstbäume (Ersatzanpflanzung):  
(Detailplanung mit Amt f. Naturschutz sinnvoll)



zu erhaltende Obst- und Laubbäume (Standorte nach Vorplanung)



zu erhaltende Obstbäume, Standorte eingemessen



beschädigte oder abgestorbene Obstbäume



maximal zu fällende Bäume im Bereich der Baufenster



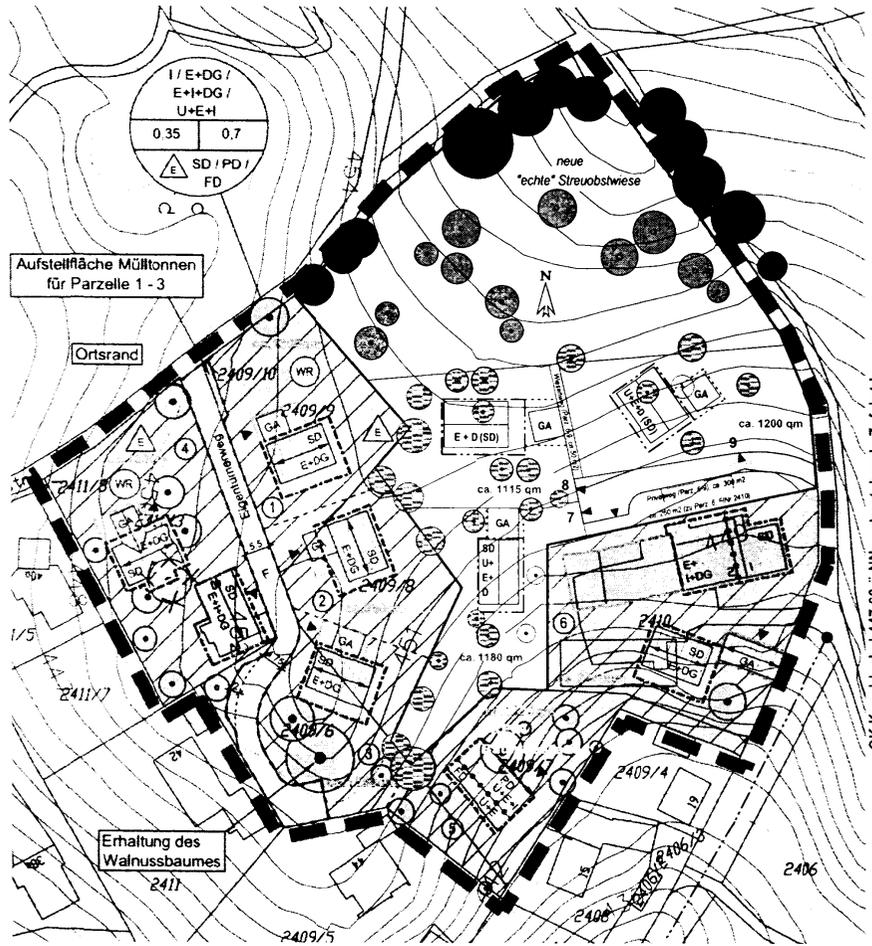
ERLÄUTERUNGEN zu den geplanten Wohngebäuden:

Parzelle 7: Höhenlage OKF EG: 451,30 (+/- 0,10) ü. NN / Dachform: SD / DN: 12-48 Grad  
U+E+D zur Ausnutzung der Hanglage: UG teilweise zu Wohnzwecken nutzbar,  
wodurch das Gebäude auch bei geringeren Aussenabmessungen ausreichend  
Wohnfläche bietet. Bei geringerem Flächenbedarf sollte auch der Verzicht auf  
den Ausbau eines DG möglich sein, deshalb Dachneigungen ab 10 Grad bei U+E-Bauweise.  
(Gilt auch für Parzelle 9).

Parzelle 8: Höhenlage OKF EG: 452,90 (+/- 0,10) ü. NN / Dachform: SD / DN: 38-48 Grad

Parzelle 9: Höhenlage OKF EG: 453,50 (+/- 0,10) ü. NN / Dachform: SD / DN: 10-48 Grad  
(Dachneigungen entsprechend Parzelle 7)

Kanalaustritt (Tiefbauamt, Herr U. Benninghoff): Keine Kapazitätsengpässe bekannt, Anschluss  
von drei weiteren Häusern wäre möglich (verbindliche Auskunft erst nach Antrag und Prüfung).



Lageplan M 1:1000 (Basis Pdf-Vorlage, geringfügige Maßabweichungen möglich!)  
Überarbeitung nach Ortstermin mit Vertretern des Städtischen Bauamtes und des Amtes für Naturschutz  
sowie einer Vermessung des Geländerverlaufes und einer Einmessung der Obstbaumstandorte im Planungsbereich