



AMBERG

Bebauungsplan Amberg 130

„Am Akazienweg“

Entwurf zur Begründung

in der Fassung vom

16.10.2019

Bearbeiter: Kluth

Referat für Stadtentwicklung und Bauen

-Stadtplanungsamt-

Hinweis: Die Abwägung der Umweltbelange ist Bestandteil dieser Begründung.

Inhalt

1.	Erfordernis der Planaufstellung	1
2.	Ziele und Zwecke der Planung	1
3.	Räumlicher Geltungsbereich	2
4.	Planverfahren	3
5.	Ausgangssituation	3
5.1.	Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet	4
5.2.	Städtebaulicher Bestand	5
5.3.	Sonstige Planungsgrundlagen für das Plangebiet	6
6.	Begründung der Festsetzungen	7
6.1.	Grenzen und Nutzungsschablone	7
6.2.	Abstandsflächen	8
6.3.	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
6.4.	Bauweise und Baugrenzen	8
6.5.	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	11
6.6.	Verkehrsflächen	12
6.7.	Führung von ober- oder unterirdischen Versorgungsleitungen	13
6.8.	Grünordnung, Natur und Landschaft	13
6.9.	Hinweise	14
7.	Auswirkungen und Maßnahmen	15
7.1.	Städtebau	15
7.2.	Verkehrsanlagen	15
7.3.	Immissionsschutz	15
7.4.	Altlastenflächen	15
7.5.	Grünordnung, Ausgleichsflächen für Boden, Natur und Landschaft	15
7.6.	Gewässer, Wasserwirtschaft	16
8.	Städtebauliche Kenndaten	16
9.	Abwägung der Umweltbelange	17
9.1.	Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	17
9.2.	Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und Bewertung der Änderungen	20
9.3.	Vermeidungs- Verringerungs- Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanänderung	21
9.4.	Prognose	22

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Grundstücksverfügbarkeit ist bei den in Amberg ausgewiesenen, erschlossenen Baugebieten nahezu erschöpft. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche enthalten. Die Erschließung über den Akazienweg ist bereits vorhanden, an den dort bestehenden Kanal kann angeschlossen werden. Leitungen liegen in den angrenzenden Grundstücken und Straßen. Die Fläche wurde von der Stadt Amberg erworben. Um eine geordnete städtebaulichen Entwicklung zu erhalten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Parzellen können im Rahmen des Baulandprogramms veräußert werden.

Wohnbauflächenbedarf

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

2. Ziele und Zwecke der Planung

Entwicklungsziele

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

Entstehen soll hier eine Wohnbebauung, die an den derzeitigen Ortsrand angepasst ist. Die vorherrschende Bebauung wird von der Kubatur her aufgegriffen und fortgeführt, die Dachform lediglich dem heutigen Stand angepasst, die Dachneigung soll jedoch eine Solarnutzung ermöglichen. Ohne die gewachsenen Strukturen der Umgebung negativ zu beeinflussen, soll sich im Anschluss an den Bebauungsplan AM70, AMM3 ein kleineres Wohngebiet etablieren.

Bebauungskonzept

Aufgrund der Lage am Rande von Ammersricht wird eine umgebungsbezogene Bauweise festgesetzt. Die Dachfirste der Satteldächer sind soweit möglich in West-Ost Richtung geplant, damit die umgebende Dachstruktur aufgenommen wird und die Solarenergie genutzt werden kann. Die Garagen und Carports sind als Flachdächer festgesetzt, die zur Verbesserung der Ökobilanz als zu begrünend festgesetzt werden. Die Haupteerschließungsstraße ist als Sackgasse mit flächenreduziertem Wendehammer mit Bauminsel geplant um eine optimale Erschließung zu ermöglichen.

Verkehr

Ziel der Planung ist eine angemessene Erschließung ohne übermäßigen Flächenverbrauch. Der nördliche Gehweg bleibt bis zur Einfahrt in den verkehrsberuhigten Bereich bestehen. Der südliche Gehweg wird bis zum Straßenausbauende weitergeführt. Die neu zu erschließenden Bereiche werden durch eine Stichstraße erschlossen. Eine Sackgassenlösung bietet sich aufgrund des Gebietszuschnittes an. Stichstraßen haben den Vorteil der Verkehrsberuhigung, da Durchgangs- und Schleichverkehr wirksam ausgeschlossen werden. Dadurch werden die Vorteile des verkehrsberuhigten Bereichs unterstützt und die Ausdehnung des Lebensraumes auf die Straße ermöglicht.

Ruhender Verkehr

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

Grün- und Freiraumkonzept

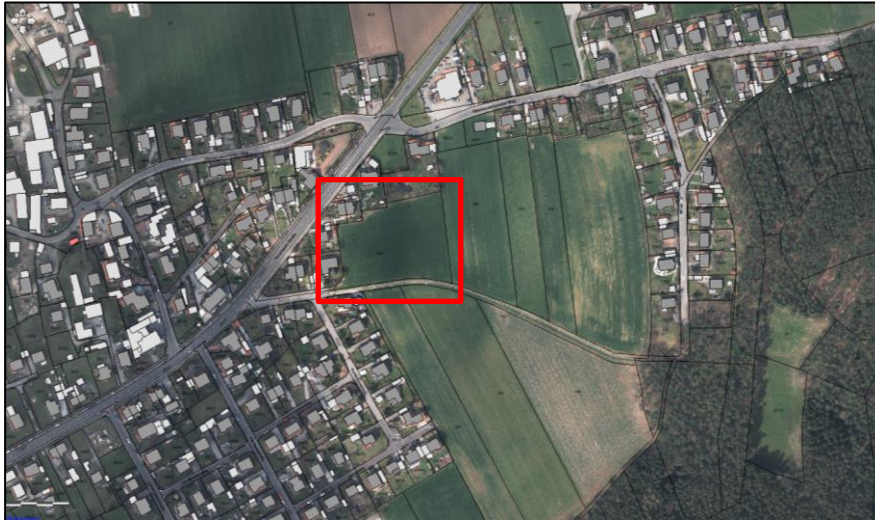
Ziel des Grün und Freiraumkonzeptes ist es hier eine Durchgrünung zu schaffen, die Bauparzellen wurden dafür großzügig zugeschnitten um der ländlichen Struktur gerecht zu werden. Es werden pro Grundstück zwei Bäume zur Pflanzung vorgeschrieben. Die Platzierung der Bäume ist durch den Bauherrn frei wählbar, Anzahl und Form werden festgesetzt. Der Baum im öffentlichen Raum im Bereich des Wendehammers ist auf Grund der Übersichtlichkeit ein Hochstamm mit kompakter Krone. Natürlich bietet sich hier eine Pseudoakazie (Robinie) an. Auf die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung wurde verzichtet, da der Flächennutzungsplan im Osten angrenzend an das Baugebiet weiterhin allgemeines Wohnen vorsieht.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Amberg 130 „Am Akazienweg“ liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils Ammersricht. Östlich der Ortsdurchfahrtsstraße „Hirschauer Straße“, an der Straße Akazienweg, die mit dem Bauvorhaben erweitert werden soll. Der Umgriff umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7.500m². Die nördliche sowie westliche Begrenzung bildet die bestehende Bebauung. Die südliche Begrenzung bildet der Akazienweg. Im Osten schließen Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung, getrennt durch den im Rahmen des Hochwasserschutzkonzeptes geplanten Graben an.

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

Der Geltungsbereich besteht aus folgenden Grundstücken: Flurstücksnummer 351 Gemarkung Ammersricht.



Planungsinhalt und Planungsziel – Kurzdarstellung

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

4. Planverfahren

Das Verfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 01.02.2016 als Vollverfahren nach § 2 BauGB begonnen.

Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschlossen.

Die Bekanntmachung erfolgte mit dem Amtsblatt vom 04.03.2016

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 14.03.2016 bis zum 15.04.2016, parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.

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

5. Ausgangssituation

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

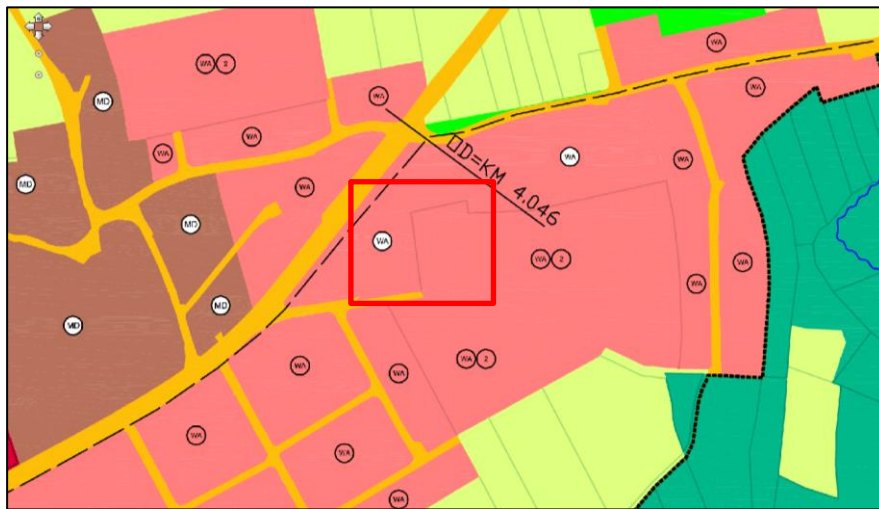
5.1. Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet

5.1.1. Landes- und Regionalplanung

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

5.1.2. Flächennutzungsplan der Stadt Amberg

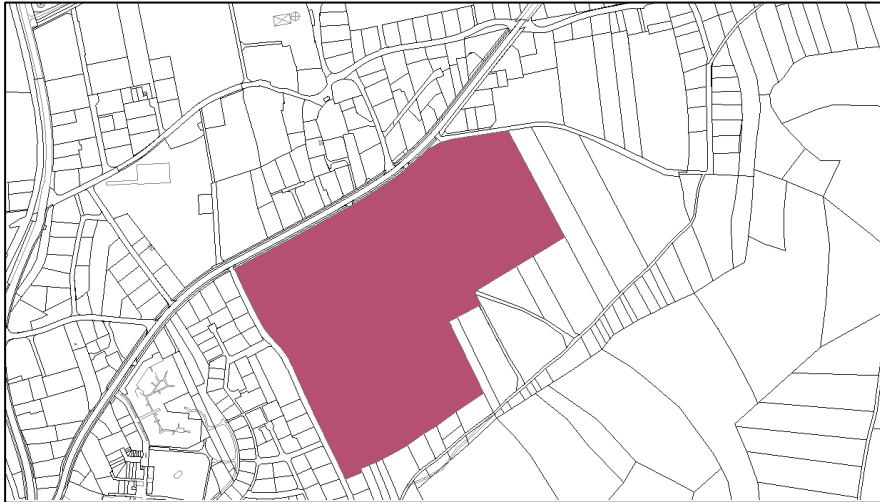
Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg, zuletzt geändert mit Wirkung vom 05.07.2019, weist für den Geltungsbereich eine Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet aus.



5.1.3. Kommunale Satzungen

Bebauungsplan, Baulinienplan

In der direkten Umgebung des Umgriffs wurde bisher nur südlich angrenzend der Bebauungsplan AM 70 AMM3 ausgewiesen. Dieser erlangte 1964 Rechtskraft und wurde in zwei Phasen in den Parzellen 342/343 und 353/1 1981 und 1995 geändert. Als Charakterbildende Bebauung wurden in offener Bauweise Einfamilienhäuser und Doppelhäuser vorgesehen. Die Dachneigung wurde zunächst auf 35-38° bei zwei Geschossen und auf 40° bis 46° bei einem Geschoss festgesetzt. In der ersten Änderung ist die Dachneigung am Kastanienweg auf 40° bis 47° bei einem Geschoss plus Dachgeschoss festgesetzt. Dachgauben und der Ausbau des Dachraumes sind nur bei Dächern über 40° zulässig. Die Grundstücksgrößen liegen bei 700 bis 900m² für die Einzelhäuser.



Baumschutzverordnung

Es gilt die Baumschutzverordnung in der jeweiligen Fassung.

5.2. Städtebaulicher Bestand



5.2.1. Vorhandene Flächennutzungen

Das Plangebiet ist zurzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich intensiv genutzt. Der Bereich wird städtebaulich durch die umgebende lockere ein bis zwei geschossige Einzelhausbebauung geprägt. Südlich des Akazienweges wurden einzelne Häuser bereits in den 50er Jahren gebaut, den Wohngebietscharakter erlangte das Gebiet jedoch erst mit der Ausweisung des Bebauungsplanes AM 70 AMM3 1964.

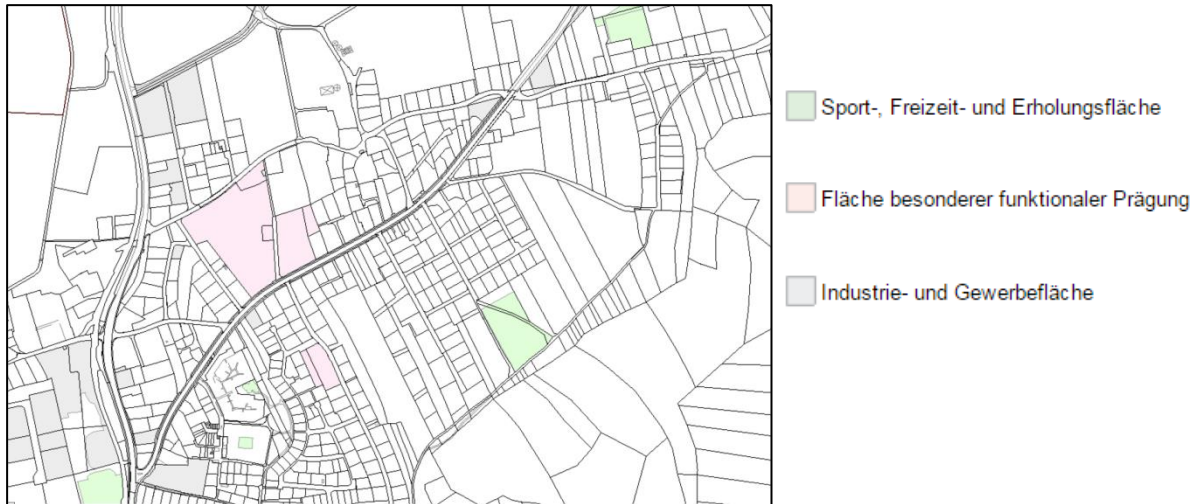
5.2.2. Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung

Das Areal liegt an der zurzeit noch nicht abschließend ausgebauten Straße „Akazienweg“, diese mündet in die Hirschauer Straße, welche eine Verbindung zwischen der B 299 also der Bayreuther Straße und der Staatsstraße St 2238 nach Hirschau bildet.

5.2.3. Ortsbild

Der Bereich ist geprägt durch zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach.

5.2.4. Infrastruktur



Soziale Einrichtungen wie Grund- und Mittelschule Ammersricht, die Pfarrei St. Konrad sowie der Katholische Kindergarten St. Konrad liegen in etwa 700m Entfernung zum Baugebiet (Flächen mit besonderer Funktionaler Prägung). Als Sport, Freizeit-, und Erholungsflächen liegen die Spielplätze Obere Angerstraße und Froschweg sowie der Spielplatz Bad Bergzaberner Straße in fußläufiger Erreichbarkeit (~600m). Mit den Supermärkten im Bereich der Industrie- und Gewerbeflächen in etwa 1000m Entfernung ist das Gebiet auch in diesem Bereich gut versorgt. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in etwa 300m Entfernung an der Ecke Bayreuther Straße/Friedensstraße dort hält die Buslinie 455 (Schnaittenbach/Amberg Busbahnhof) und die Linie 459 (Amberg Busbahnhof).

Das Gebiet ist infrastrukturell gut erschlossen.

5.2.5. Ver- und Entsorgung

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

5.2.6. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück ist im Eigentum der Stadt Amberg.

5.3. Sonstige Planungsgrundlagen für das Plangebiet

5.3.1. Hochwasserschutzkonzept

Mit dem Hochwasserschutzkonzept Ammersricht wurden der über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus gehende Überschwemmungsbereich sowie der Hochwasserschutz der ganzen Region gesichert.

Das Baugebiet geht mit den Planungen konform, der Geltungsbereich ist mit Umsetzung der Maßnahme nicht mehr gefährdet.

6. Begründung der Festsetzungen

Räumlicher Geltungsbereich



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan AM 130 „Am Akazienweg“ in der Fassung vom 16.10.2019

6.1. Grenzen und Nutzungsschablone

Die verschiedenen Zonen ergeben sich aus dem Zuschnitt des Geltungsbereiches und den damit verbundenen Grundstückszuschnitten. Um dem Umweltschutz im doch ländlich geprägten Gebiet im Rahmen der Versiegelung nachzukommen wurde bei den Grundstücken über 600qm eine geringere GRZ als in der BauNVO vorgeschlagen gewählt.

6.2. Abstandsflächen

Festsetzung

2.1 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung

Begründung

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

6.3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung

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

Begründung

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

Festsetzung

3.2 GRZ – maximal zulässige Grundflächenzahl; Nutzungsschablone A 0,35 bzw. B 0,4

Begründung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Die GRZ wurde je nach Grundstückszuschnitt auf 0,35 (Nutzungsschablone A) oder 0,4 festgesetzt (Nutzungsschablone B). Generell wurde sich aufgrund der Umgebung, der Ortsrandlage und der derzeitigen Nachfrage für eine lockere Bebauung mit durchmischter Grundstücksgröße entschieden. So werden alle Einkommensklassen bedient und es entsteht eine durchmischte Struktur. Die Baufenster wurden den Grundstücksgrößen und -zuschnitten angepasst, sie dienen der Einhaltung der städtebaulichen Ordnung, damit sich das kleine Baugebiet in die Umgebung einfügt.

Festsetzung

3.3 II – zwingende Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse. Untergeordnete Anbauten mit maximal 1/3 der Gebäudegrundfläche dürfen eingeschossig ausgeführt werden.

Begründung

Da die umgebende Baustruktur durch die zweigeschossige Bauweise geprägt ist wird im Geltungsbereich eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt um die Umgebungsstruktur aufzugreifen und ein harmonisches Einfügen zu stärken.

6.4. Bauweise und Baugrenzen

Festsetzung

4.1 nur Einzelhäuser zulässig

Begründung

Im Baugebiet wird die lockere Einzelhausstruktur aus der Nachbarschaft aufgegriffen, daher wurde eine Einzelhausbebauung festgeschrieben.

Festsetzung

4.2 Baugrenze

Begründung

Die Bebauung soll sich entlang der Straße hin zum Wendehammer langsam öffnen. Das Baugebiet soll generell eine lockere und gut durchgrünte Bebauung ermöglichen. Erdgeschossige, eindeutig untergeordnete Anbauten werden nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. So wird dem Wunsch nach z.B. Wintergärten nachgekommen, ohne die Struktur der Bebauung zu stören. Auf Grund der Dorfstruktur wurde jedoch auf zwingende Baulinien verzichtet.

Festsetzung

4.3 Für Hauptgebäude sind Satteldächer zulässig. Die Dachneigung liegt bei 20°-30°.

Begründung

Im Geltungsbereich sind als Dachausbildung Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 30° festgesetzt. Hierbei wurde sich stark am angrenzenden Bestand orientiert. Die Dachform wurde beibehalten, der Winkel jedoch um die gegenseitige Verschattung zu minimieren etwas abgeflacht.

Festsetzung

4.4 Die Dacheindeckungen für Hauptgebäude [...]

Begründung

Als Dacheindeckung werden Dachsteine und Dachziegel in Rot-, Grau-, und Brauntönen festgesetzt, da diese in der Umgebung prägend vorhanden sind.

Kniestock, Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind auf Grund der Umgebung unzulässig. Dachüberstände wurden auf maximal 0,25m am Giebel und max. 0,50m an der Traufe festgesetzt um eine Einheitlichkeit im Baugebiet zu erreichen und die Wirkung der Dachlandschaft zu optimieren.

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

Festsetzung

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

Begründung

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

Festsetzung

4.6 /4.7 Firstrichtung (Wahlweise / Vorgegeben)

Begründung

Die Firstrichtung wurde entlang der Straße orientiert, eine Nordsüdausrichtung wurde festgesetzt, oder ermöglicht, wo es aus städtebaulicher Sicht möglich war um eine Solarnutzung zu ermöglichen. Das Gebäude im Osten ist aus städtebaulicher Sicht der Abschluss und ist daher anders ausgerichtet. Parzelle eins und fünf können die Firstrichtung zwischen Nord/Süd und Ost/West wählen.

Festsetzung

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

Begründung

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

Festsetzung

4.9 Werbeanlagen [...]

Begründung

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

Festsetzung

4.10 Die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) im Erdgeschoss (EG) ist in Metern über Normalhöhe Null (m ü. NHN) pro Parzelle festgesetzt.

Begründung

Es werden zur Integration der Gebäude in den natürlichen Geländeverlauf pro Parzelle die Oberkanten der fertigen Fußböden (OK FFB-EG) in m ü. NHN festgesetzt.

Festsetzung

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

Begründung

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

Festsetzung

4.12 Einfriedungen [...]

Begründung

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

Stützmauern bis zu einem Meter sind zur Strukturierung des Geländes, gerade im Bereich der Zufahrten und Terrassen zulässig, höhere Stützmauern verhindern den Erhalt und den optischen Eindruck des natürlichen Geländes.

6.5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen***Festsetzung***

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

Begründung

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

Festsetzung

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

Begründung

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

Festsetzung

5.3 überdachte Nebenanlagen sind bis zu einer Gesamtgröße von 12 qm zulässig.

Begründung

Nebenanlagen sind bis zu einer Fläche von 12m² zulässig, diese Regelung soll verhindern, dass die beabsichtigt großflächigen Außenanlagen, die den Ortscharakter widerspiegeln und prägen, zu sehr ausgenutzt werden und die Wirkung der Freiräume verloren geht.

6.6. Verkehrsflächen

Festsetzung

6.1 Verkehrsfläche mit hinweislicher Darstellung von Fahrbahn (F) und Gehweg (G)

Begründung

Das Baugebiet wird über den Akazienweg über eine Stichstraße erschlossen. Der nördliche Gehweg wird mit einer Breite von 1,5m bis zur Einmündung geführt, der Südliche bis zum Ende des Geltungsbereiches um die Anschlussmöglichkeiten zu erhalten. Die Einteilung der Straße wird nachrichtlich dargestellt um auch in Zukunft eine gewisse Flexibilität gerade in Hinsicht auf den Ausbau der Radwege zu erhalten.

Festsetzung

6.2 Straßenbegrenzungslinie

Begründung

Sie trennt den öffentlichen Straßenraum von den Privatgrundstücken.

Festsetzung

6.3 Verkehrsberuhigter Bereich

Begründung

Im Bereich der Einmündung der neuen Seitenstraße beginnt der Verkehrsberuhigte Bereich. Diese Festsetzung dient zum einen natürlich der Verkehrsberuhigung und zum anderen der Vorfahrtsregelung im Gebiet. Eine optische Abgrenzung zwischen dem Akazienweg und dem Verkehrsberuhigten Bereich ist vorgesehen. Die Haupteinfahrtsstraße wird in 5,50 Meter Breite ohne Gehwege ausgebaut und endet als Sackgasse in einem für 3-achsige Müllfahrzeuge mit Schüttung ausreichend dimensionierten Wendehammer.

Festsetzung

6.4 Rasengittersteine

Begründung

Die Festsetzung von Rasengittersteinen im Parkplatzbereich dient dem Umweltschutz und fördert die Grundwasserneubildung.

Festsetzung

6.3 Parkplätze öffentlich

Begründung

Um die Parksituation im Bereich nicht zu verschärfen, wurde im Inneren des Baugebietes ein öffentlicher Parkstreifen festgesetzt.

6.7. Führung von ober- oder unterirdischen Versorgungsleitungen

Festsetzung

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

Begründung

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

6.8. Grünordnung, Natur und Landschaft

Festsetzung

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

Begründung

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

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

Festsetzung

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

Begründung

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

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

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

Festsetzung

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

Begründung

Es soll im Rahmen des Umwelt- und Naturschutzes und des Ortsbildes die Qualität der Gärten gesichert sein.

Festsetzung

8.4 Festsetzungen zur Wasserwirtschaft [...]

Begründung

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

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

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

Der Beginn des Planfeststellungsverfahrens „Hochwasserschutz Ammersricht Einzugsgebiet Bergholzgraben“ wurde am 23.07.2018 durch den Stadtrat beschlossen. Die Planungen sind in der Zwischenzeit nahezu abgeschlossen, die Umsetzung ist rechtlich und finanziell gesichert. Der Hochwasserschutz in dieser Form gewährleistet. Der Bebauungsplan steht in keinem Widerspruch

Festsetzung

Beim Bauantrag und Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben.

Begründung

Ohne diesen kann die Umsetzung der Festsetzung nicht geprüft werden.

6.9. Hinweise

Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Es sind lärmschutzrechtlich keine Festsetzungen im Bereich Immissionen notwendig, da die Wohnnutzung keine wesentlichen zusätzlichen Belastungen in der Umgebung auslöst. Die Wohnhäuser wurden so angeordnet, dass sie innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte liegen.

Es wird jedoch Parzelle 3 empfohlen eventuelle Schlafräume gegen den Lärm der Hirschauer Straße über Schallschutzfenster (je nach Empfindlichkeit nicht offenbar und indirekt belüftbar) zu sichern.

Verzögerung des Regenwasserabflusses, Versickerung

Hinweise zum naturnahen Umgang mit Regenwasser um den Wasserhaushalt zu verbessern

Entwässerungssatzung

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

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

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

7. Auswirkungen und Maßnahmen

7.1. Städtebau

7.1.1. Bauliche Entwicklung

Es wird ein kleines Neubaugebiet in Anschluss an den Bestand geschaffen um auch den Jungen Amersrichtern die Möglichkeit zu geben vor Ort zu bleiben.

7.1.2. Sozialstruktur

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

7.2. Verkehrsanlagen

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

7.3. Immissionsschutz

Es ist lediglich Parzelle 3 betroffen, es sind jedoch keine Maßnahmen erforderlich, es ist lediglich eine Empfehlung baulich zu reagieren um die Belastung weiter zu minimieren.

7.4. Altlastenflächen

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

7.5. Grünordnung, Ausgleichsflächen für Boden, Natur und Landschaft

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

7.6. Gewässer, Wasserwirtschaft

Mit der Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes kann nun auch das Baugebiet innerhalb des ehemaligen Überschwemmungsgebietes entwickelt werden.

8. Städtebauliche Kenndaten

Öffentliche Verkehrsflächen 1.410 m²

Allgemeines Wohngebiet 6.110 m²

Geltungsbereich 7.520 m²

9. Abwägung der Umweltbelange

9.1. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

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

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

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

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

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

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

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

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

Naturhaushalt und Landschaftsschutz

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

Immissionen

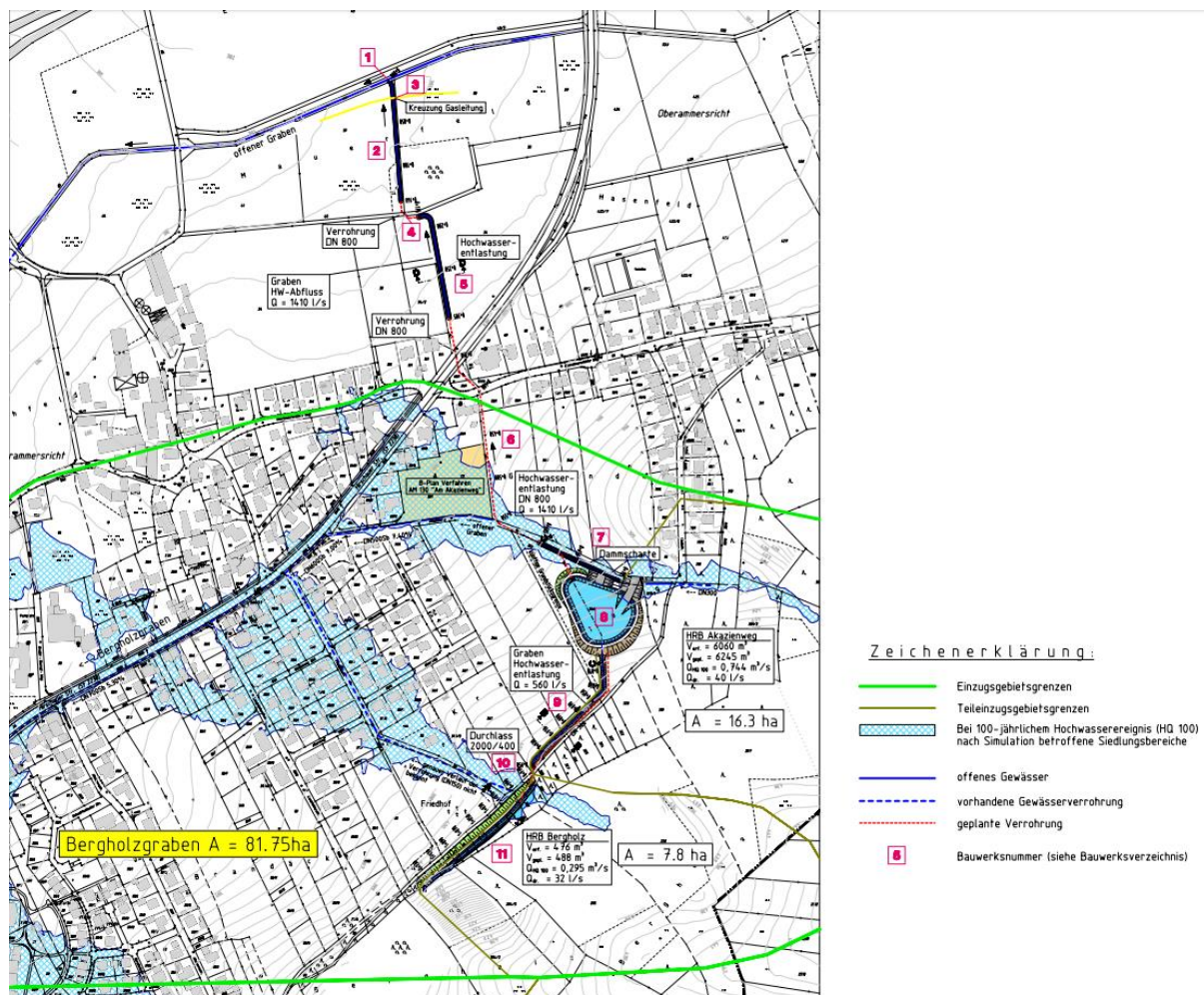
Immissionen erfolgen, zum einen durch die Nähe zur Bayreuther Straße (Angaben zur durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV): derzeit etwa 1700 Kfz/Tag), zum anderen durch die in direkter Nachbarschaft stattfindende intensive Landwirtschaft durch Schadstoffeinträge, olfaktorische sowie

Staubbelastungen. Mit Lichtimmissionen, Vibrationen und Erschütterungen ist jedoch nicht zu rechnen.

Wasserrecht:

Mit dem Hochwasserschutzkonzept Ammersricht wurden der über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus gehende Überschwemmungsbereich sowie der Hochwasserschutz der ganzen Region gesichert.

Das Baugebiet geht mit den Planungen konform, der Geltungsbereich ist mit Umsetzung der Maßnahme nicht mehr gefährdet.



Darstellung des Überschwemmungsgebietes und der geplanten Schutzmaßnahmen.

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

9.2. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und Bewertung der Änderungen

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

Voraussichtlich durch die Bebauungsplanänderung erheblich beeinflusste Schutzgüter

Keine

9.3. Vermeidungs- Verringerungs- Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanänderung

Eingriffsregelung, Erforderlichkeit

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

Bestandsaufnahme und Bewertung

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

Vermeidungsmaßnahmen

Es sind keine klassischen Vermeidungsmaßnahmen ansetzbar.

Verringerungsmaßnahmen

Als Verringerungsmaßnahme ist die minimalistische Erschließung als verkehrsberuhigter Bereich mit einer angepassten Wendeanlage zu betrachten. Auch die Lage der Garagen wurde optimiert, der Stauraum zur Verkehrssicherung wurde geschaffen, aber um die Flächenversiegelung gering zu halten rückwärtig und in der Gesamtgröße begrenzt. Die Flächen sollen nach Möglichkeit wasserdurchlässig gestaltet werden, dies hat den positiven Nebeneffekt der Einsparung von Abwassergebühren. Es wurde auch darauf geachtet, die Garagendächer als zu begrünen festzusetzen, damit der Niederschlagswasserabfluss reduziert wird und das Kleinklima verbessert wird. Ebenso werden Bäume zur Pflanzung und die Verwendung heimischer Baum und Straucharten festgesetzt. Die Ermöglichung der Südbelichtung wird sich positiv auf die Energiebilanz der Häuser auswirken. Durch die Festsetzung der GRZ von teilweise nur 0,35 verringert sich der generell versiegelbare Bereich des Baugebiets.

Ausgleichsmaßnahmen

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

9.4. Prognose

Prognose bei Durchführung

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

Prognose bei Nichtdurchführung

Keine Schaffung von Bauland im nördlichen Ammersricht.

Alternative Planungsmöglichkeiten

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

Folgende Alternativen wurden im Planungsprozess betrachtet:

- Eine Wendeanlage für ein Wenden mit einem 12 Meter langen Fahrzeug ohne zurückstoßen, diese würde jedoch im Vergleich 350qm benötigen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Wendeanlage hat einen Flächenverbrauch von lediglich 230qm und ermöglicht allen angrenzenden Grundstücken eine gute Zufahrt. Das Müllauto muss jedoch einmalig zurückstoßen.
- Es wurde eine eingeschossige Bebauung im Südwesten des Plangebietes geprüft. Hiervon wurde im Planungsprozess zu Gunsten des Landschaftsbildes, des Einfügens in den Bestand und der Verringerung des Flächenverbrauchs Abstand genommen.