Stadt Amberg
Ortsabrundungssatzung

S 6 „Schäflohe Süd“
Begründung

Fassung vom 17.09.2014
Die Begründung ist Bestandteil der Ortsabrundungssatzung

Erforderlichkeit und Anlass
Eine Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB für den Stadtteil Schäflohe ist für die Teilflächen der Flurstücke Nummer 1581; 1595 und 1597 in der Gemarkung Karmensölden aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung am südlichen Ortsrand von Schäflohe zu sichern.

Planungsrecht
Der rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg, zuletzt geändert mit Wirkung vom 01.08.2014, weist für den Stadtteil Schäflohe in den östlichen und nördlichen Bereichen Allgemeine Wohngebiete (WA) aus, die sukzessive seit den 1950-iger Jahren entstanden sind. Nur im Südosten ist der alten Dorfkern noch zu erkennen, dieser Bereich ist als Dorfgebiet (MD)ausgewiesen. Hier sind auch noch landwirtschaftliche Betriebe ansässig.
Die Teilflächen der Flurstücke Nummer 1581; 1595 und 1597 in der Gemarkung Karmensölden werden im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Im Süden grenzt das Landschaftsschutzgebiet an der B 85 an den Stadtteil Schäflohe an.

Städtebauliche Planung
Die Linienführung des Ortsrands des Stadtteils Schäflohe weist im Süden beim Übergang vom MD-Gebiet in das WA-Gebiet und im Osten nördlich der Straße „Am Karlschacht“ jeweils einen Rücksprung auf, der nun mit der Ortsabrundungssatzung aufgefüllt und abgerundet werden soll. Zielsetzung ist den baulichen Ortsrand mit einem harmonischen, durchgehenden Abschluss auszubilden.
Durch die Ortsabrundungssatzung werden 2-4 neue Wohngrundstücke geschaffen werden, ohne dass Erschließungsmaßnahmen notwendig werden.
Nach § 34 Abs.3 BauGB können Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden. Dies ist jedoch nur zulässig, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die prägenden Bauten der Umgebung sind überwiegend Wohngebäude und im Süden vereinzelt auch landwirtschaftliche Gebäude und bauliche Anlagen.
Aus der Umgebung ergibt sich die Zulässigkeit einer Bebauung aus Einfamilienwohnhäuser mit maximal einer eindeutig untergeordneten Einliegerwohnung. Die GRZ wird angepasst, an die Umgebung und die Ortsrandlage, auf maximal 0,35 festgesetzt.
Die geplanten Gebäudeeinheiten orientieren sich am Bestand und sollten 2 oberirdische Geschoße (Erdgeschoß und Dachgeschoß) nicht überschreiten, keinen Kniestock aufweisen und die in der Umgebung vorhandene Dachform mit einer Neigung von 35 bis 45 ° mit Ziegeleindeckung aufgreifen. Die Bauvolumina sollten zum Ortsrand kleiner werden um eine Auflockerung der Baumassen zu erzielen.
Neben der Zuweisung der Flächen zum Innenbereich ist geplant eine Ortsrandbegrünung zu schaffen und festzusetzten, um den Übergang von den bebauten Siedlungsflächen zu den landwirtschaftlichen Flächen zu gestalten. Für diesen mindestens 10 m breiten Grünstreifen

wird ein Anpflanzungsgebot mit einer Strauch- und Heckenstruktur aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen mit mindestens 20 % Baumanteil festgesetzt. Diese Ortsrandeingrünung dient als Schutz vor klimatischen Einflüssen, puffert die unterschiedlichen Ansprüche der hier auf einander treffenden Nutzungen Wohnen und Landwirtschaft ab. Außerdem bildet die Heckenstruktur einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von Lebensraum für die einheimische Vogelwelt und Kleintiere.

Erschließung
Die Erschließung der beiden geplanten zum Innenbereich zuzuschlagenden Bereiche sind bereits beide an das öffentliche Straßennetz von Schäflohe angebunden.
Die Teilfläche von Flurnummer 1581 wird über den „Schäfersteig“ und die Teilfläche von den Flurnummern 1595 / 1597 wird über die Straße „Am Karlschacht“ verkehrsmäßig erschlossen. Beide Flächen sind auch an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Amberg angebunden.

Immissionen
Die möglichen Baugrundstücke liegen mit einem Abstand von über 200 m bzw. 400 m zur Straßenkante der B 85 außerhalb der Flächen mit Anspruch auf passiven Lärmschutz und sind somit von den Verkehrsimmissionen der B 85 nicht betroffen.
Im Südwesten von Schäflohe ist die alte Dorfstruktur noch ablesbar und durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, wie auch faktisch vor Ort, ist ein Dorfgebiet ablesbar.
Die Einwirkungen aus dem in direkter Nachbarschaft zu Flurnummer 1581 bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb sind zu berücksichtigen damit der landwirtschaftliche Betrieb in seiner Existenz und seinen Erweiterungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt wird. Es handelt sich hier (Stand Juli 2013) um einen Vollerwerbsbetrieb mit 44 Großvieheinheiten, die in Mutterkuhhaltung im Stall und im Sommer überwiegend auf der Weide gehalten werden. Daneben gibt es noch eine Miststätte, eine Güllegrube und Fahrsilos. Nach Auskunft der Abteilung technischer Umweltschutz Referat 3 der Stadt Amberg sind in einem Dorfgebiet folgende Abstände der geplanten Wohngebäude von den bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten einzuhalten:
Kuhstall = 50 m
Silagesilo = 30 m
Laufhof mit Mutterkuhhaltung = 60 m

Untersuchung der Umweltbelange
Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung
Bereits in den angrenzenden bestehenden Baugebieten bzw. im rechtskräftigen Bebauungsplan AM 93 „Schäflohe-Birkenfeld“ wurden die Fachziele berücksichtigt und entsprechende Festsetzungen eingearbeitet. Berücksichtigt wurden die Topografie und die sonstigen naturräumlichen Gegebenheiten.
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:
Die Ortsabrundungsflächen grenzen an den dörflichen Kernbereich bzw. die angrenzenden Wohngebieten. Im Süden liegt das Landschaftsschutzgebiet an der B 85. Durch den Bestand und Ausbau der B 85 ist das Landschaftsschutzgebiet in seiner Funktionalität massiv gestört. Eine Aufhebung wird angestrebt. Im Norden schließt an das Baugebiet AM 93 Schäflohe-Birkenfeld das Landschaftsschutzgebiet Erzbergrücken an.
Am südlichen Ortsrand wird auf eine mangelhafte Einbindung des Siedlungsrandes in die freie Landschaft hingewiesen, die durch die in der Ortsabrundungssatzung geforderte Ortsrandeingrünung deutlich verbessert wird, indem ein Übergangsbereich für Pflanzen und Tie-

re geschaffen wird. Außerdem wird das Landschaftsbild im südlichen und östlichen Ortsrand aufgewertet.
Im Rahmen der Betrachtung der Freiräume wurde der Bereich als sonstiges Baugebiet/Wohngebiet mit Zugang zu Freiräumen mit Aufwertungsbedarf für die naturgebundene Erholung eingestuft.
Bei Betrachtung der ökologischen Bodenfunktion handelt es sich um einen bebauten Bereich mit geringem Versiegelungsgrad (0 - 29%) und ohne bestätigte Altlasten.
Das Kontaminationsrisiko des Grundwassers wird als mittel bis hoch bewertet. Durch die Ortsabrundungssatzung wird aber die Wohnbebauung nur geringfügig erweitert. Daraus und es ist keine Vergrößerung des Kontaminationsrisikos zu erwarten.
Unter dem Gesichtspunkt Stadtklima ist das Gebiet als Kaltluftentstehungsgebiet mit Ausgleichsfunktion für wärmebelastete Siedlungsflächen zu sehen. Der Bestand des Stadtteils ist als Wohnbebauung festgehalten und als Ziele und Maßnahmen ist die ökologische Aufwertung der bebauten Bereiche definiert.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ergibt sich folgendes:

Fachziele	Berücksichtigung in der Ortsabrundungssatzung
Bodenschutz	Nutzungsänderung von Flächen mit bestehender Erschließung und Ver- und Entsorgung. Im Geltungsbereich der Änderung werden zusätzlich Flächen bebaut und versiegelt, der Flächenanteil wird aber unter 35 % bleiben.
Immissionsschutz	Es ist durch die Bebauung von keiner Erhöhung der Immissionen auszugehen. Auf die Immissionen des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs ist Rücksicht zu nehmen. Die Immissionen der Bundesstraße B 85 sind im Bereich der Satzung nicht mehr wirksam.
Wasserschutz	Die Zunahme der Bodenversiegelung ist geringfügig, da nur maximal 2-4 Bauparzellen entstehen. Es ist nicht mit einem Anstieg des nicht versickerbaren Regenwassers zu rechnen.
Natur- und Landschaftsschutz	Durch die Festsetzung eines mindestens 10 m breiten Grünstreifens mit einem Anpflanzungsgebot für eine Strauch- und Heckenstruktur aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen mit mindestens 20 % Baumanteil .

Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und Bewertung der Änderungen

Derzeitiger Umweltzustand	Die Ortsabrundungssatzung umfasst Teilflächen von derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzflächen, die durch die angrenzende Bebauung beeinträchtigt und geprägt sind.	
Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere Pflanzen und ihre Lebensräume	Keine ausgewiesenen Schutzgebiete oder Biotopflächen	Keine negativen Auswirkungen
Boden	Flächenversiegelung, keine bekannten Altlastenverdachtsflächen	Festsetzung der GRZ auf 0,35
Wasser	Geringes Kontaminationsrisiko im Bereich der Änderungen.	Keine negativen Auswirkungen
Luft	Kaltluftentstehungsgebiet mit Ausgleichsfunktion für wärmebelastete Sied-	Die Fläche für die Kaltluftproduktion wird nicht beeinträchtigt, da nur flächenmäßig kleine Bebauung mit max. EG mit DG

	lungsflächen	zulässig sind.
Klima	Kaltluftentstehungsgebiet mit Ausgleichsfunktion für wärmebelastete Siedlungsflächen	Es werden nur geringfügig Flächen zur Bebauung freigegeben. Diese Flächen sind durch die bestehende Bebauung schon beeinträchtigt.
Landschaftsbild und Erholung	Mangelhafte Einbindung des Siedlungsrands in die umgebende Landschaft	Festsetzung einer Ortsrandeingrünung mit 20 % Baumanteil
Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Nicht betroffen	Nicht bewertbar
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen	Keine Änderung
Natürliche Ressourcen	Nicht vorhanden.	Keine Änderung

Voraussichtlich sind durch die Ortsabrundungssatzung keine Schutzgüter erheblich beeinflusst.

Bestandsaufnahme und Bewertung
Bei den Flächen handelt es sich im Bestand um landwirtschaftliche Nutzflächen die durch die angrenzende Bebauung beeinträchtigt und geprägt sind. Der Siedlungsrand des Stadtteil Schäflohe wird im Süden und Osten durch die festgelegte Ortsrandeingrünung wesentlich verbessert.

Vermeidungsmaßnahmen
Es sind keine klassischen Vermeidungsmaßnahmen ansetzbar.

Verringerungsmaßnahmen
Es sind keine klassischen Verringerungsmaßnahmen ansetzbar, da nur die Mindestflächen als Baugrund ausgewiesen werden.

Ausgleichsmaßnahmen
Siehe naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Prognose bei Durchführung
Schaffung einer Ortsrandbegrünung und Pufferungzone zwischen den Wohngebieten und den landwirtschaftlichen Nutzflächen bei gleichzeitiger besserer Einbindung in das Landschaftsbild.

Prognose bei Nichtdurchführung
Beibehaltung der direkten Nachbarschaft von Wohnbaugrundstücken mit landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Alternative Planungsmöglichkeiten
Da es sich um bereits erschlossene Flächen handelt, die durch die angrenzende Bebauung geprägt werden, ist die Maßnahme mit einer Innenverdichtung gleichzusetzen. Die Innenentwicklung ist ein definiertes Ziel im Umweltschutz, dem mit dieser Planung nachgekommen wird. Eine alternative Planung ist deshalb nicht erstrebenswert.

Naturschutzfachliche Eingriffsregelung
Mit der Ortsabrundungssatzung werden auf der Flurnummer 1581 neue Flächen in der Größe von 5.788 m² dem Innenbereich zugeordnet. Der Anteil der Baugrundstücksflächen umfasst 4.322 m² und der Ortsrandeingrünung 1.466 m².

Auf den Flurnummern 1595/1597 wird eine Fläche von 1.955 m² dem Innenbereich zugeordnet. Der Anteil der Baugrundstücksflächen umfasst 1.322 m² und der Ortsrandeingrünung 633 m².
Die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen werden zum Teil (Flurnummer 1595/1997) intensiv landwirtschaftlich genutzt und auf Flurnummer 1581 liegt ein eher extensiv genutztes Grünland vor.
Auf der Grundlage der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist bei einer maximalen zulässigen GRZ = 0,35 ein Kompensationsfaktor von 0,3 anzusetzen. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf bei den Baugrundflächen von 1.693 m².
(4.322 m² + 1.322 m² = 5.644 m² x 0,3 = 1.693 m²)
Die Stadt Amberg unterhält im Norden von Schäflohe bestehende Ausgleichsflächen auf der Flurnummer 1487/2 Gemarkung Karmensölden mit dem Entwicklungsziel Magerwiese. Auf diesen Flächen könnte der notwendige Ausgleich von 1.498 m² nachgewiesen werden. Die noch verbleibenden notwendigen Ausgleichsflächen von 195 m² werden als 15 m breite, öffentliche Ortsrandeingrünung mit dem Entwicklungsziel Baumhecke ausgewiesen.
Die der Stadt Amberg entstanden Kosten für die Errichtung der Ausgleichsflächen sind von den Grundstückseigentümern/Bauherren der neuen Baugrundstücke flächenanteilig auf der Grundlage der Satzung der Stadt Amberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gemäß § 135c BauGB an die Stadt Amberg zu zahlen.

Verfahren
Durch die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung sind Flächen betroffen, deren Eigenart und Zulässigkeitsmaßstab sich aus der vorhandenen näheren Umgebung ableiten lässt und nicht wesentlich von ihr abweicht.
Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass es durch die Einbeziehung der genannten Flächen zu einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe B genannten Schutzgüter kommt.
Die Voraussetzungen nach § 13 Abs.1BauGB für ein Vereinfachtes Verfahren liegen somit vor und somit kann ein solches Verfahren für die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung angewendet werden.
Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs.3 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs.4 abgesehen.
Es wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und der Behörden und Träger sonstiger Belange nach § 4 Abs.1 abgesehen und eine 1 monatige öffentliche Auslegung für die Öffentlichkeit nach § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der der Behörden und Träger sonstiger Belange nach § 4 Abs.2 durchgeführt werden.