

## **Stadt Amberg Ortsabrundungssatzung**



### **S 7 „Bernricht“ Begründung**

**Fassung vom 10.05.2017**

**Die Begründung ist Bestandteil der Ortsabrundungssatzung**

#### **Erforderlichkeit und Anlass**

Eine Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB für den Stadtteil Bernricht ist für die Teilfläche des Flurstücks Nummer 652 in der Gemarkung Ammersricht aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung am nordwestlichen Ortsrand von Bernricht zu sichern.

#### **Planungsrecht**

Der rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg, zuletzt geändert mit Wirkung vom 17.03.2017, weist für den Stadtteil Bernricht in den bebauten Bereichen Dorfgebiet (MD) aus, die sukzessive aus der landwirtschaftlichen Nutzung entstanden sind.

Die Teilfläche des Flurstücks Nummer 652 in der Gemarkung Ammersricht wird im Flächennutzungsplan derzeit als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen, die Anpassung erfolgt im Nachgang zur Rechtswirksamkeit.

#### **Städtebauliche Planung**

Der Stadtteil Bernricht ist geprägt durch den alten Dorfkern den die landwirtschaftlichen Betriebe bilden. Im Nordosten wurde bereits ein kleines Neubaugebiet sukzessive entwickelt. Das neue Grundstück rundet diese Bebauung mit der bereits bestehenden Hofnutzung ab.

Nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.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, daher ist eine Einstufung als Dorfgebiet städtebaulich richtig.

Eine Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB für den Stadtteil Bernricht ist für Teilflächen des Flurstücks mit der Nummer 652 in der Gemarkung Ammersricht aus städtebaulichen Gründen wünschenswert, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung am nordwestlichen Ortsrand von Bernricht zu sichern und die Abrundung des Dorfgebietes zu Erreichen.

Aus der Umgebung ergibt sich die Zulässigkeit einer Bebauung mit einem Einfamilienhaus. Die GRZ wird angepasst an die Umgebung und die Ortsrandlage auf maximal 0,35 festgesetzt.

Das geplante Gebäude orientiert sich am Bestand und darf 2 oberirdische Geschoße (Erdgeschoß und Dachgeschoß) nicht überschreiten und keinen Kniestock aufweisen. In der zweigeschossigen Bauweise soll die in der Umgebung vorhandene Dachform (Sattel- oder Walmdach) mit einer Neigung von 30 bis 40 ° mit Ziegel- oder Dachsteineindeckung aufge-

griffen werden um das Ortsbild zu erhalten. Bei einer eingeschossigen Bauweise können zusätzlich beschichtete Metalleindeckungen oder Polyethylen Eindeckungen, sowie eine Dachbegrünung gewählt werden. Als Farbe der Dacheindeckung wurden rote, graue oder anthrazitfarbene Töne festgesetzt um den Dorfcharakter zu unterstützen. Die ermöglichte Dachbegrünung würde den Übergang zur freien Landschaft in Falle einer eingeschossigen Bebauung weiter abmildern.

Neben der Zuweisung der Fläche zum Innenbereich ist eine Ortsrandbegrünung zu schaffen und festzusetzen, um den Übergang von den bebauten Siedlungsflächen zu den landwirtschaftlichen Flächen zu gestalten. Für diesen etwa 5m breiten Grünstreifen (die Abmessung ist exakt dem Bebauungsplan zu entnehmen und als solche umzusetzen) 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 von Wohnen und Landwirtschaft ab. Außerdem bildet die Heckenstruktur einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von Lebensraum für die einheimische Vogelwelt und die Kleintiere. Die 231 qm große Fläche dient im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB als Ausgleichsfläche und wird in das Ausgleichsflächenkataster aufgenommen. Die in der Ortsabrundungssatzung aufgenommene Pflanzliste ist umzusetzen.

### **Erschließung**

Die Erschließung des Bereichs ist bereits an das öffentliche Straßennetz von Bernricht angebunden und ist somit verkehrsmäßig erschlossen. Der Anschluss an die Frischwasserversorgung und das Stromnetz ist gesichert und hat privat (über die Stadtwerke Amberg) zu erfolgen. Ein Anschluss an das Gas- oder Fernwärmenetz kann nicht erfolgen.

Eine Anbindung an das öffentliche Abwasserkanalnetz besteht nicht (siehe Absatz Wasserrechtliche Betrachtung).

Nach der Gebäudeliste vom 19.07.2006 zum Abwasserentsorgungskonzept der Stadt Amberg vom 19.07.2006 ist die Abwasserentsorgung des Ortsteils Bernricht auf Dauer über private vollbiologische Kleinkläranlagen oder über einen privaten Anschlusskanal an die gemeindliche Sammelkläranlage zu planen.

Für das Einleiten des in der Kleinkläranlage vorbehandelten Abwassers in einen Vorfluter oder den Untergrund bedarf es einer beschränkten Erlaubnis gem. Art. 15 BayWG. Dazu ist ein Gutachten von einem anerkannten privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) mit den weiteren Planungsunterlagen beim Amt für Ordnung und Umwelt der Stadt Amberg einzureichen. Zur Planung der Kleinkläranlage hat sich der Bauherr zunächst an einen vom Gutachter (PSW) unabhängigen Fachplaner zur Beratung zu wenden.

Aufgrund des sehr hohen Kontaminationsrisikos für das Grundwasser im gekennzeichneten Bebauungsbereich ist im Rahmen einer beabsichtigten Bebauung auf den Schutz des Grundwassers gegen Verschmutzung durch bestimmte Stoffe nach der Grundwasserverordnung (GrwV) zu achten.

Durch den Bau von Versickerungsanlagen dürften auch keine stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten (z.B. ausgeprägte Lehmschichten) durchstoßen werden.

Ein breitflächiges Versickern von verschmutztem Oberflächenwasser unter Ausnutzung des Reinigungsvermögens einer möglichst ungestörten obersten Bodenschicht würde eine wesentlich geringere Grundwassergefährdung dar als das punktförmige Versickern über einzelne Versickerungsschächte darstellen.

Da das Gelände jedoch in Richtung eines offenen Grabens hängt, der am Grundstück Bernricht 1a als Vorfluter Richtung Gebenbach abfließt, wird der Oberflächenwasserabfluss Richtung Graben gemäß TREN OG als erlaubnisfreie Einleitung zu gestalten sein, falls weniger als 1000 m<sup>2</sup> befestigte Fläche angeschlossen sind.

In des Grundwasserleiter eintauchende Baukörper (z.B. Keller), die das Grundwasser aufstauen oder umleiten, unterfallen nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dem unmittelba-

ren Benutzungstatbestand des Einbringens fester Stoffe ins Grundwasser (§ 9 Abs.1 Nr. 4 WHG) und sind wasserrechtlich zu genehmigen.

In der wasserrechtlichen Genehmigung können auch die Anforderungen des Vorhabens zum Erdaufschluss, Einbringen von Stoffen nach § 49 WHG berücksichtigt werden.

Planunterlagen im wasserrechtlichen Verfahren zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG i.V.m. Art 15 BayWG wären nach WPBV (VO über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren) in 4-facher Ausfertigung beim Amt für Ordnung und Umwelt der Stadt Amberg einzureichen.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Planungsfläche randlich einer kleinen Talmulde liegt. Nach dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG\*) ist die Fläche als wassersensibler Bereich dargestellt und kann durch wild abfließendes Wasser tangiert werden. Entsprechende Schutzvorkehrungen werden von Seite des Wasserwirtschaftsamts Weiden empfohlen.

### **Immissionen**

Aus immissionsschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht bestehen gegen die vorgestellte Ortsabrundung im westlichen Teil von Bernricht keine Bedenken.

Erstens handelt es sich um ein Dorfgebiet (MD) in dem die Abstände von der Wohnnutzung zur landwirtschaftlichen Tierhaltung erst ab relativ hohen Tierplatzzahlen relevant und zweitens findet in Bernricht keine bedeutsame landwirtschaftliche Tierhaltung statt, die im Nahbereich unter 50 m von dem geplanten Wohnhaus bezüglich der Geruchsproblematik zum Tragen kommen würde.

### **Untersuchung der Umweltbelange**

#### **Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung**

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:**

Der Bereich wird nach der Natur- und stadträumlichen Gliederung den Hirschauer Bergländern zugeschrieben. Die Einbindung des Siedlungsrandes in die freie Landschaft wird durch die in der Ortsabrundungssatzung geforderte Ortsrandeingrünung deutlich verbessert in dem ein Übergangsbereich für Pflanzen und Tiere geschaffen wird. Außerdem wird das Landschaftsbild im Bereich des Ortsrandes aufgewertet.

Im Rahmen der Betrachtung der Freiräume wurde der Bereich als sonstiges Baugebiet/Wohngebiet mit Zugang zu Freiräumen mit mittlerer und hoher Bedeutung für die naturgebundene Erholung eingestuft. Die zu bebauende Fläche dagegen nur als allgemein nutzbarer Freiraum mit Aufwertungsbedarf für die Erholung. (Landschaftsraum mit geringem Naherholungspotential).

Bei Betrachtung der ökologischen Bodenfunktion handelt es sich um einen grundwassernahen Boden mit vorrangiger Wasserschutzfunktion, ohne Altlastenverdacht.

Das Kontaminationsrisiko des Grundwassers wird als hoch bewertet. Durch die Ortsabrundungssatzung wird jedoch die Wohnbebauung nur geringfügig erweitert und die Abwasserbehandlung wird durch die Fachbehörden genehmigt und überwacht, daher wird von keiner Vergrößerung des Kontaminationsrisikos ausgegangen.

Unter dem Gesichtspunkt Stadtklima ist das Gebiet als Frischluftentstehungsgebiet mit hohem Ausgleichspotential für Siedlungsflächen zu sehen. Der Bestand des Stadtteils ist als Wohnbebauung festgehalten und als Ziel der im Geltungsbereich liegenden Fläche ist eine Extensivierung festgeschrieben.

**Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ergibt sich folgendes:**

Fachziele	Berücksichtigung in der Ortsabrundungssatzung
Bodenschutz	Nutzungsänderung von Flächen mit bestehender Erschließung und Versorgung. Die Entsorgung ist in einem wasserrechtlichen Verfahren zu erlangen, dieses wägt die Belange des Bodenschutzes mit ab. 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, das neu geschaffene Bauwerk liegt jedoch bei derzeitiger Nutzung außerhalb der betroffenen Bereiche. Die Immissionen der Staatsstraße sind im Bereich der Satzung nicht mehr wirksam.
Wasserschutz	Die Zunahme der Bodenversiegelung ist geringfügig, da die GRZ auf 0,35 beschränkt wird. Es ist mit keinem relevanten Anstieg des nicht versickerbaren Regenwassers zu rechnen. Das Grundwasser ist zu schützen, auf die durch die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft festgesetzten Maßnahmen ist (gerade bei der Entsorgung des Schmutzwassers) zu achten.
Natur- und Landschaftsschutz	Durch die Festsetzung eines mindestens 5 m breiten Grünstreifens mit einem Anpflanzungsgebot für eine Strauch- und Heckenstruktur aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen mit mindestens 20 % Baumanteil, soll die Einbindung in die Landschaft erfolgen und der Beitrag zum Naturschutz geleistet werden. Die Fläche von 231qm dient als Ausgleichsfläche.

**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	Derzeit keine Flächenversiegelung, keine bekannten Altlastenverdachtsflächen	Festsetzung der GRZ auf 0,35 mit Ausgleich – Schutz über das Wasserrecht vor Verunreinigung im Rahmen der Schmutzwasserbehandlung.
Wasser	Hohes Kontaminationsrisiko im Bereich der Änderungen.	Der Schutz des Grundwassers muss im Rahmen der Genehmigung zur Schmutzwasserentsorgung/ Schmutzwasserbehandlung erfolgen. Ein baulicher Eingriff in das Grundwasser wird als nicht zulässig gesehen.
Luft	Kaltluftentstehungsgebiet mit Ausgleichsfunktion für wärmebelastete Siedlungsflächen	Die Fläche für die Kaltluftproduktion wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da flächenmäßig eine kleine Bebauung mit max. EG mit DG zulässig ist. Der im ABSP eingetragene Luftstrom wird durch die Bebauung nicht behindert.

Klima	Kaltluftentstehungsgebiet mit Ausgleichsfunktion für wärmebelastete Siedlungsflächen	Es werden nur geringfügig Flächen zur Bebauung freigegeben. Die Festsetzung der Heckenstruktur, die mit Bäumen durchzogen sein soll schafft einen Kleinklimatischen Ausgleich.
Landschaftsbild und Erholung	Mangelhafte Einbindung des Siedlungsrandes 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 Bernricht wird im Nordosten durch die festgelegte Ortsrandeingrünung wesentlich verbessert.

### **Vermeidungsmaßnahmen**

Es sind keine klassischen Vermeidungsmaßnahmen ansetzbar.

### **Verringerungsmaßnahmen**

Es sind keine klassischen Verringerungsmaßnahmen ansetzbar, da nur die Mindestfläche als Baugrund ausgewiesen wird.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Siehe naturschutzfachliche Eingriffsregelung

### **Prognose bei Durchführung**

Schaffung einer Ortsrandbegrünung und Pufferzone 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 652 neue Flächen in der Größe von 998 qm dem Innenbereich zugeordnet. Der Anteil der Baugrundstücksflächen umfasst 767 qm und der Ortsrandeingrünung 231 qm.

Die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

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 230 qm.

(767 qm x 0,3 = 230 qm)

### **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 erheblichen Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe B genannten Schutzgüter kommt.