



Begründung mit Abwägung der Umweltbelange zur Einziehungssatzung Amberg S8 „Lengenloh“

Entwurf in der Fassung vom 21.09.2022

Rechtliche Einschätzung

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Stadt Amberg durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Entsprechend dem § 34 Abs. 5 BauGB ist die Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

1 Lage des Planbereiches, Ziel und Zweck der Satzung

Das Plangebiet befindet sich südwestlich vom Stadtkern Amberg und gehört zum Ortsteil Lengenloh. Der Ortsteil Lengenloh ist dörflich geprägt.

Der Stadt Amberg liegt eine Bauvoranfrage auf Fl.-Nr. 558 Teilfläche der Gemarkung Gailoh für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses vor. Die Stadtverwaltung kann sich an dieser Stelle zur Schaffung von Wohnraum eine Einbeziehung des Geltungsbereichs zu Lengenloh vorstellen.

Die Teilflächen der Flurstücke Fl.-Nr. 558 (TF) und Fl.-Nr. 587 (TF), Fl.-Nr. 587/3 (TF) und Fl.-Nr. 587/4 (TF), alle der Gemarkung Gailoh, liegen im planungsrechtlichen Außenbereich und sind den § 35 BauGB zuzuordnen. Das Wohngebäude ist nicht als privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB zulässig. Auch kann es nicht als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt werden, da im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Amberg die Planflächen als Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) dargestellt sind. Die Darstellung des

Flächennutzungsplanes steht deshalb dem Vorhaben entgegen, da damit eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegt (§ 35 Abs. 3 BauGB). Es wäre somit ohne Satzungsrecht keine Voraussetzung für eine Bebauung gegeben.

Die Stadt Amberg nimmt diese Anfrage zum Anlass, diese einzelnen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Lengenlohs einzubeziehen durch die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und den Ort an dieser Stelle abzurunden. Die Ortsgrenze wird somit in den Außenbereich verschoben. Mit der Einziehungssatzung sollen planungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung baulicher Anlagen für Wohnzwecke geschaffen werden, da die einbezogene Fläche durch die bereits im Bestand vorhandene bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen entsprechend geprägt ist.



Nach § 34 Abs. 5 BauGB sind folgende gesetzliche Anwendungsvoraussetzungen die Grundlage für eine Aufstellung einer Einziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB:

Die Satzung ist mit einer städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sich die einbezogenen Flächen an die vorhandene Umgebung, die vorwiegend geprägt von Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Gebäuden sind, einfügen und eine öffentliche Erschließung nicht notwendig ist. Es handelt sich um eine kleine Fläche im direkten Anschluss an den zusammenhängenden Siedlungsbereich. Die angestrebte Bebauung kann sich durch die Einziehungssatzung in Art und Maß der Nutzung wegen der Vorprägung nicht anders entwickeln. Eine entsprechende Vorprägung ist durch die Wohnnutzung der angrenzenden Flächen des Ortsbereiches gegeben. Es entsteht somit keine inhomogene Struktur.

Die dörfliche Nutzung zieht sich bereits im Bestand westlich der Privatstraße bis zur südlich gelegenen Panzerstraße und bildet den Rahmen des geplanten Gebietes.

1. Der räumliche Geltungsbereich greift nicht wesentlich über die vorhandene Siedlungssituation hinaus, es wird lediglich in die ablesbare örtliche Struktur an den Rändern ergänzt.
2. Auf Grund seiner Geringfügigkeit, unterliegt das Wohnbauvorhaben nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß §1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist hier nicht erforderlich, da eine Steuerung der städtebaulichen Entwicklung über die Kriterien des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gesteuert werden kann. Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist erfüllt, da sich das Vorhaben in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung ist gesichert und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Das Satzungsgebiet erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen einer Einbeziehungssatzung.

Der Flächennutzungsplan wird bezüglich der Satzung zu gegebener Zeit angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Satzung nicht beeinträchtigt.



2 Planungskonzept und Erschließung

2.1 Planungskonzept

Das Planungsgebiet der Einbeziehungssatzung bietet sich an, den Ortseingang von Lengenloh städtebaulich abzurunden. Ziel ist es, einzelne Flächen, die dem Außenbereich zugeordnet sind, durch die Einbeziehungssatzung dem zusammenhängenden bebauten Innenbereich einzugrenzen mit dem Ziel Wohnraum zu schaffen und eine angemessene Entwicklung gerade für die Ortszugehörigen zu schaffen.

Aufgrund von Zuschnitt und Erschließungssituation des Satzungsgebietes sowie der umgebenen Nutzung (Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 BauGB) kann eine Bebauung durch eine Hinterliegerbebauung geschaffen werden.

2.2 Erschließung

2.2.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die Bestimmungen des § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB sieht vor, dass in der Einbeziehungssatzung die Erschließung immer gesichert sein muss.

Die verkehrstechnische Erschließung für die Bebauung innerhalb des Satzungsgebietes ist über das vorhandene Straßen- und Wegenetz gesichert.

Die Teilgrundstücke der Fl.-Nr. 587(TF), der Fl.-Nr. 587(TF) sowie die westliche Fläche des Teilgrundstückes 558(TF) der Gemarkung Gailoh können über den privaten Weg erschlossen werden. Für die östliche Fläche des Teilgrundstückes 558(TF) der Gemarkung Gailoh ergibt sich eine verkehrstechnische Erschließung über die „Lengenloher Straße“.

Der Geltungsbereich liegt am Orteingang vom Ortsteil Lengenloh.

2.2.2 Kanaltechnische Erschließung

Das Satzungsgebiet soll im Trennsystem in das bestehende Kanalnetz entwässert werden.

Die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt im Trennsystem in das bestehende Kanalnetz.

Bezüglich der Beseitigung von Niederschlagswasser wird besonders auf das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen. Demnach soll nach § 55 Abs. 2 Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

2.3 Ver- und Entsorgung

2.3.1 Trinkwasserversorgung

Ein Anschluss an die Trinkwasserversorgung sowie eine Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser kann über das bestehende Leitungsnetz der Stadtwerke Amberg sichergestellt werden.

2.3.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist über das bestehende Stromnetz der Stadtwerke Amberg gesichert. Ein Anschluss an ein Gas- und Fernwärmenetz kann nicht erfolgen.

2.3.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen der Stadt Amberg sichergestellt.

Die westlich liegenden Wohnhäuser, die über die Privatstraße erschlossen sind, müssen ihre Abfalltonnen an einem Platz gesammelt aufstellen, dass kein Rückwärtsfahren des Müllfahrzeugs notwendig ist. Vom der Abfallbehörde wurde am 25.08.2021 bestätigt, dass die Mülltonnen an den nächstgelegenen öffentlichen Straßen zur Abfuhr bereitzustellen sind.

3 Planungsbedarf

Im Ortsteil Lengenloh der Stadt Amberg besteht Bedarf an Wohnraum, welcher durch Bauanfragen von Bauwilligen belegt ist. Derzeit stehen in der Stadt Amberg keine in öffentlicher Hand befindenden Bauflächen (auch Baulücken) für eine Bebauung zur Verfügung. Für private Grundstücke besteht seitens der Grundstückseigentümer derzeit keine Bereitschaft zum Verkauf. Wenige Innenentwicklungspotentiale sind ebenso im privaten Eigentum und stehen einer baulichen Nutzung derzeit nicht käuflich zur Verfügung. Daher kann der Flächenbedarf zum jetzigen Zeitpunkt nicht über die vorhandenen Potenzialflächen und die Reserveflächen abgedeckt werden. Die Stadt möchte eine Abwanderung der ortsansässigen Bauwilligen vermeiden und den Einheimischen ihren Traum vom Eigenheim auf ihrem Grundstück ermöglichen.

Die Stadt Amberg hat dafür Sorge zu tragen, dass eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung erreicht wird. Im Ortsteil Lengenloh wird deshalb eine Einbeziehungssatzung aufgestellt, um eine einzelne Außenbereichsfläche in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt.

Das geplante Gebiet erfüllt die Voraussetzungen für eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist nicht gegeben. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der nächsten Überarbeitung von „Fläche für die Landwirtschaft“ zu „Dorfgebiet“ zu ändern.

Ziel der Planung ist eine behutsame, moderate Verdichtung des Siedlungsbereiches durch das Einbeziehen der südwestlichen Flächen. Die neuen Grundstücke grenzen direkt an eine bestehende Bebauung an.

4 Umfeld

Der ganze Ortsteil Lengenloh wurde infolge der Aufstellung der Einbeziehungssatzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und Geschossigkeit der umgebenen Wohnbebauung untersucht. Auf dieser Grundlage soll sich das geplante Satzungsgebiet entwickeln.

Das Umfeld ist im Norden und Nordosten bereits geprägt durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Gebäude und schließt hier in einem städtebaulich sinnvollen Maß die Ortschaft.

Die Entwicklung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs wird durch die Einbeziehung der Fläche nicht weiter beeinträchtigt da bereits Wohngebäude in unmittelbarer Nähe vorhanden sind und ist mit diesem im Vorfeld abgestimmt.

5 Festsetzungen mit Begründung

5.1 GRZ Grundflächenzahl

Bei der Berechnung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl, ist die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung liegt. Die zulässige Grundflächenzahl darf max. 0,3 betragen. Diese bodenschützende Festsetzung ist für den dörflichen Bereich von Lengenloh angemessen und für die angedachte Nutzung ausreichend.

5.2 Geschosse

In Bezug auf das gestalterische Einfügen in die umliegend vorhandenen Siedlungsstruktur und der bedarfsgerechten Nutzung, ist die Zahl der Vollgeschosse im Satzungsgebiet auf maximal zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt.

5.3 Haustypen, Wohneinheiten und Baugrenze

Entsprechend dem planerischen Entwicklungsziel, eine aufgelockerte, dörfliche Siedlungsstruktur beizubehalten, ist neben der reduzierten GRZ von 0,3 auch nur eine Einzelhausbebauung mit nur zwei Wohneinheiten zulässig.

Um für die Anordnung der Gebäude und Nutzungseinheiten auf den Baugrundstücken den Bauherren genügend Freiraum einzuräumen, sind die Baugrenzen im Satzungsgebiet großzügig gefasst. Nachbarschützende Belange sind gewährleistet, da die Baugrenzen den Mindestabstand der bauordnungsrechtlichen Abstandsfläche von 3m einhalten. Dieser entspricht angesichts der $\frac{1}{4}$ H Regelung bei zweigeschossiger Bauweise den erforderlichen Abstandsflächen. Innerhalb der „Baufenster“ sind auf Grund der festgesetzten offenen Bauweise durch Einzelhausbebauung die Abstandsflächen einzuhalten.

5.4 Dachform

Um zu gewährleisten, dass sich die Wohnbebauung in die dörfliche Siedlungsstruktur des Bestandes einfügt, sind im Satzungsgebiet nur Satteldächer mit einer Dachneigung 20° - 30° zugelassen.

5.5 Firstrichtung

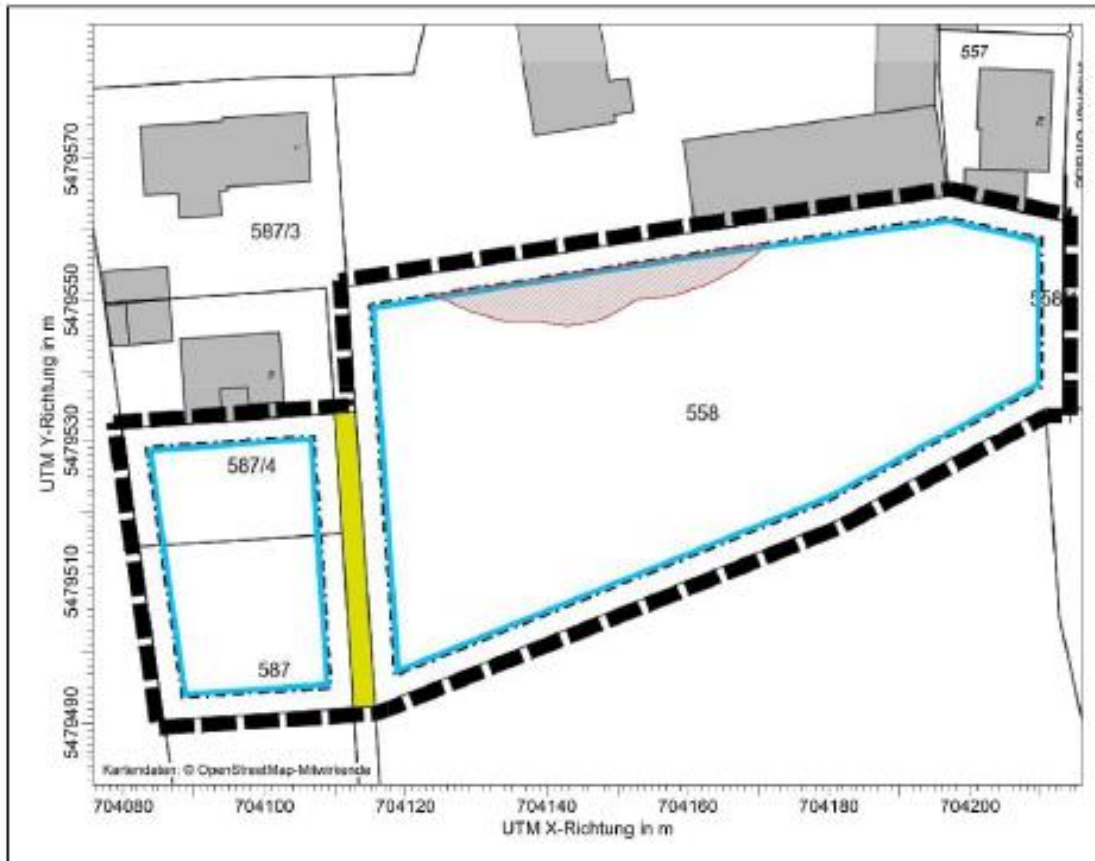
Die Firstrichtung der Hauptgebäude sind ebenfalls der bestehenden Häuser in unmittelbarer Umgebung anzupassen. Für die Gebäude direkt an der Lengenloher Straße bedeutet dies eine Hauptfirstrichtung in Ausrichtung Nord-Süd parallel zur Straße. Die Firstrichtung der anderen Gebäude richten sich nach der bestehenden Bebauung Lengenloher Straße 1 und Lengenloher Straße 1a in Ausrichtung Ost-West.

5.6 Privatstraße

Zur verkehrlichen Erschließung der bebauten Grundstücke Lengenloher Straße 1 und 1a existiert eine private Zufahrt. Diese wurde zur Aufrechterhaltung der Erschließungsfunktion für die Baugrundstücke westlich und östlich des Weges als Privatstraße festgesetzt.

5.7 Immissionschutz

Um schädliche Umwelteinwirkungen in der zukünftigen Nachbarschaft sowie eine Einschränkung des landwirtschaftlichen Betriebs auf dem Grundstück Fl.-Nr. 588 Gemarkung Gailoh auszuschließen wird empfohlen, dass im rot gekennzeichneten Bereich keine zum dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehenen Nutzungen zu errichten. Zur Beurteilung der eingehenden Bauanträge werden die Gutachten an die Genehmigungsbehörde weitergegeben.



Quelle: Immissionsschutztechnisches Gutachten, Luftreinhaltung von Hook & Partner Sachverständige

5.8 naturschutzfachliche Ausgleich

Der naturschutzfachliche Ausgleich ist nach dem Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen. Die Bilanzierung erfolgt nach der Bayer. Kompensationsverordnung (BayKompV). Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

6 Hinweise

6.1 Bodendenkmal und Baudenkmal

Es liegen im Geltungsbereich keine Verdachtsflächen von Bodendenkmälern und Baudenkmalen vor. Sollten während der Bauarbeiten im Rahmen von Erdarbeiten unvorhergesehene Bodendenkmäler und / oder archäologische Funde zum Vorschein kommen, unterliege diese der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG und müssen deshalb unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Amberg gemeldet werden.

6.2 Altlasten

Im Plangebiet sind nach jetzigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Bodenveränderungen bekannt.

Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen ungewöhnliche Verfärbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. durch Mineralöle, Teer, Hausmüll, Keramikabfälle, Deponiegas usw.) wahrgenommen werden, müssen umgehend entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden und die Fachstellen sind zu informieren.

6.3 Immissionen

6.3.1 Verkehrslärm

Es wird auf die Darstellung und Abwägung der Umweltbelange 6.2.2 verwiesen

6.3.2 Landwirtschaft

Es muss mit Lärm- und Geruchsmissionen auf Grund der umgebenden Nutzungen gerechnet werden. Im Plangebiet auftretende Immissionen (Gerüche, Staub und Lärm) resultieren aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und sind als ortsüblich bzw. als mit der Planung einer Wohnbebauung vereinbar anzusehen.

7 Darstellung und Abwägung der Umweltbelange

7.1 Einleitung

7.1.1 Lage, Inhalt und Ziele der Planung

Im südlichen Rand des Ortsteils Lengenloh soll eine bisher intensiv genutzte Grünfläche und eine private Grünfläche in den Ortsteil einbezogen werden. Das Satzungsgebiet grenzt östlich an die Lengenloher Straße. Südlich in einer Entfernung von ca. 200 m befindet sich die Bundesstraße B 299. Nördlich vom Planungsgebiet befindet sich ein landwirtschaftlich genutzter Betrieb und im Süden und Westen des Plangebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Mit der vorliegenden Planung werden landwirtschaftlich und privat genutzte Flächen ersetzt. Die Erschließung erfolgt über bestehenden Straßen und einem Privatweg.

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Naturpark

Das Satzungsgebiet ist Teil des Naturparks „Hirschwald“ (NP-00017). Von der Planung werden keine weiteren Schutzgebiete und Schutzgüter berührt.

Landschaftsschutzgebiet

Nördlich, in ca. 50 m vom Ortsteil Lengenloh und ca. 400 m Entfernung des Planungsgebietes, befindet sich die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Ammerbachtal“ (LSG-00604.01). Das Landschaftsschutzgebiet ist nicht betroffen. Des Weiteren befinden sich keine weiteren Landschaftsschutzgebiete in unmittelbarer Nähe.

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

7.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Berücksichtigt wurden die Topografie und die sonstigen naturräumlichen Gegebenheiten.

Auf der Planungsfläche selbst befindet sich überwiegend intensive Grünlandnutzung mit wenig gliedernden Strukturen und Arten.

Potentielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation wird die Vegetation bezeichnet, die sich unter den vorhandenen Umweltbedingungen und ohne weiteres Eingreifen des Menschen ausbilden würde.

Nach der „Potenziellen Natürlichen Vegetation (PNV) Bayern“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU 2012) liegt das Planungsgebiet im Bereich von F2c „Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald“

Reale Vegetation

Das Satzungsgebiet besteht momentan aus einer intensiv genutzten Grünlandfläche und einer privaten Grünfläche.

7.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario) einschließlich übersichtlicher Darlegung der Entwicklung bei Nichtdurchführung

Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und Bewertung der Änderungen

Derzeitiger Umweltschutz	Die Einbeziehungssatzung umfasst Flächen von derzeitig landwirtschaftlich genutzter Fläche.	
Schutzgut	kurze Beschreibung	kurze Bewertung

<p>Tiere Pflanzen und ihre Lebensräume</p>	<p>keine ausgewiesenen Schutzgebiete oder Biotopflächen, nach ABSP keine schützenswerten Arten</p>	<p>keine wesentlichen negativen Auswirkungen; Aufgrund der bisherigen größtenteils landwirtschaftlich geprägten Nutzung und der damit verbundenen Artenarmut wirkt sich das Vorhaben nur im geringen Maße auf die Vegetation aus; Es kann sogar zu einer Verbesserung durch die Gartengestaltung kommen</p>
<p>Boden</p>	<p>derzeit keine Flächenversiegelung und keine bekannten Altlastenverdachtsflächen, Bodenfunktionen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Bereich des Ackers bereits eingeschränkt</p> <p>Oberboden und bauliche Maßnahmen</p> <p>Geogefahren</p>	<p>Schutz über das Wasserrecht vor Verunreinigung im Rahmen der Schmutzwasserbehandlung; Schutz angrenzender Flächen vor Verdichtung; Vorhandene Drainageleitungen aufgrund einer landwirtschaftlichen Vornutzung sind bei der Bauausführung zu beachten und soweit erforderlich umzulegen bzw. wiederherzustellen</p> <p>Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden; Sachgerechte Lagerung und Trennung des Ober- und Unterbodens soll während Baumaßnahmen erfolgen; Die Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials auf dem Areal ist fachlich sinnvoll</p> <p>Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume.</p>

Wasser	geringes Kontaminationsrisiko des Grundwassers	Schutz des Grundwassers muss im Rahmen der Genehmigung zur Schmutzwasserentsorgung / Schmutzwasserbehandlung erfolgen;
Luft	Kaltluftentstehungsgebiet mit Ausgleichsfunktion für wärmebelastete Siedlungsflächen	Die Fläche für die Kaltluftproduktion wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da flächenmäßig eine geringe Bebauung mit einer GRZ 0,3 und mit max. zwei Vollgeschossen zulässig ist. Der im ABSP eingetragene Luftstrom wird durch die Bebauung nicht behindert.
Klima	Kaltluftentstehungsgebiet mit Ausgleichsfunktion für wärmebelastete Siedlungsflächen	Es werden nur geringfügige Flächen zur Bebauung freigegeben.
Landschaftsbild und Erholung	Das Landschafts- bzw. Ortsbild ist durch die Lage am Ortsrand mit der angrenzenden Wohnbebauung, des landwirtschaftlichen Betriebs sowie durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Landschaftsraum mit geringem Naherholungspotenzial; mangelhafte Einbindung der Siedlungsränder in die umgebende Landschaft	Durch die Festsetzungen der Vollgeschosse, Wohneinheiten, Firstrichtung, Dachart und -neigung wird die Bebauung landschaftlich verträglich an den Bestand angepasst. Die Gesamtbetrachtung hat geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung. Die Wirkung des Teiches im Kreuzungsbereich wird durch die Bebauung nicht wesentlich beeinträchtigt.
Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Lärmimmission durch die B299	Geringe Lärmimmission durch die B299 am Tag (siehe 6.2.2 Verkehrslärm)
Kultur- und Sachgüter	Das Satzungsgebiet liegt im knapp 1 km Umkreis der denkmalgeschützten Kirche Mariä Schnee.	Der Blick auf das alleinstehende Denkmal und dessen Ausstrahlungswirkung bleiben auch angesichts einer Bebauung im Plangebiet aus allen öffentlich zugänglichen Blickrichtungen erhalten.
Natürliche Ressourcen	Nicht betroffen	Keine Änderung

Die Schutzgüter werden in ihrem gesamten Wirkungsgeflecht beeinflusst, es handelt sich hierbei jedoch um die rein funktionalen Zusammenhänge. Darüberhinausgehende Wechselwirkungen, die zu beachtenswerten negativen Auswirkungen führen, sind nicht zu erwarten.

7.2.2 Beurteilung der Schutzgüter

Mensch

Verkehrslärm:

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom Amt 3.26 Immissionsschutz, Bodenschutz, technischer Umweltschutz und Strahlenschutz eine Stellungnahme mit der Forderung eines Fachgutachtens bezüglich der Lärmimmissionen der B299 nachzuweisen abgegeben. Die Stadt Amberg ging dieser Forderung nach. Durch das Sachverständigenbüro Hook & Partner aus Landshut wurde mit Datum 08.08.2022 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Es wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen nach Vorgaben der „Richtlinien für Lärmschutz an Straßen – RLS-19“, die im Geltungsbereich der Planung durch die Bundesstraße B 299 hervorgerufen wird, durchgeführt.

Das Gutachten (Auszug Anlage 6) bestätigt die Zulässigkeit der Planung.

Lärm aus der Landwirtschaft:

Aus immissionsschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht bestehen wegen der Landwirtschaft gegen die Einbeziehungssatzung keine Bedenken.

Bei Wohngebäuden im dörflichen Bereich ist mit Immissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen. Die sich daraus ergebenden Belästigungen durch Gerüche, Lärm und Staub sind hinzunehmen. Das nördliche Planungsgebiet grenzt an eine bestehende Landwirtschaft. Die Abstände von der Wohnnutzung zur landwirtschaftlichen Tierhaltung ist erst ab nicht vorhandenen hohen Tierplatzzahlen relevant.

Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung ist von einem für landwirtschaftliche Flächen typischen Artenspektrum auszugehen. Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen große landwirtschaftliche Nutzflächen an. So wirkt sich das Vorhaben nur im geringen Maße auf die potenziell im Geltungsbereich vorkommende Pflanzen- und Tierarten aus, da in unmittelbarer Umgebung ausreichend Ersatzlebensräume vorhanden sind.

Geruchsimmissionen

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom Amt 3.26 Immissionsschutz, Bodenschutz, technischer Umweltschutz und Strahlenschutz eine Stellungnahme mit der Forderung eines immissionsschutztechnischen Gutachtens zur Prognostizierung und Beurteilung der anlagenbezogenen Geruchsimmissionen von den Tierhaltungsbetrieben nachzuweisen abgegeben. Die Stadt Amberg ging dieser Forderung nach. Durch das Sachverständigenbüro Hook & Partner aus Landshut wurde mit Datum 08.08.2022 ein Immissionsschutztechnisches Gutachten zur Luftreinhaltung erstellt. Dabei wurde untersucht, ob die Verträglichkeit der im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung geplanten schutzbedürftigen Nutzung eines Dorfgebietes mit den durch den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb zur Haltung von Rindern (Fl.-Nr. 558, Gemarkung Gailoh) hervorgerufenen Geruchsimmissionen gewährleistet ist. Gleichzeitig wurde untersucht, ob durch das

Heranrücken der schutzbedürftigen Nutzungen Einschränkungen des landwirtschaftlichen Betriebs zu befürchten sind.

Das Gutachten (Auszug Anlage 5) bestätigt die Zulässigkeit der Planung.

Da es sich um ein Dorfgebiet handelt und das Gutachten die derzeitige Ist-Situation darstellt welche sich jederzeit ändern kann und dann im Zuge der Baugenehmigung eine Beurteilung der aktuellen Lage vorzunehmen ist wurde die empfohlene Festsetzung nicht in die Satzung aufgenommen.

Das Gutachten wird an die Genehmigungsbehörde weitergegeben.

Zusammenfassend zeigt das Gutachten zur Luftreinhaltung auf, dass es im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Amberg S8 „Lengenloh“ ggf. zeitweise zu Geruchseinwirkungen durch die ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe kommen kann. Werden die Hinweise zur Ausrichtung die von dauerhaftem Aufenthalt von Personen vorgesehenen Nutzungen beachtet, sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Geruchsbelästigungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu erwarten. Gleichzeitig werden die sässigen Tierhaltungen, vor allem die direkt angrenzende Rinderhaltung au Fl.-Nr. 558 der Gemarkung Gailoh, durch die geplante Nutzung nicht eingeschränkt (Wahrung des Bestandsschutzes).

Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima

Oberflächengewässer sind von der geplanten Einbeziehung nicht betroffen.

Zum südlich gelegenen Teich ist ausreichend Abstand vorhanden um eine Beeinträchtigung auszuschließen – es dürfte hier sogar zu einem positiv verringerten Nährstoffeintrag kommen. Grundwasserschutzgebiete sind nicht vorhanden. Eine Bodenversiegelung durch Baumaßnahmen erhöht den Oberflächenabfluss und vermindert die Grundwasserneubildung. Unbelastetes Niederschlagswasser soll möglichst am eigenen Grundstück versickert werden und darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Anfallendes Schmutzwasser wird ordnungsgemäß im Trennsystem abgeleitet.

Schutzmaßnahmen während der Bauphase mit wassergefährdenden Stoffen sind vorzunehmen um eine Kontaminierung des Grundwassers zu vermeiden.

Die Grundsätze des Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) sind generell als geltende einzuhalten.

Die Empfehlungen und Hinweise der Stellungnahme der Amtes 3.28 Wasserwirtschaft, Gewässerschutz sind zu beachten.

Die Schutzgüter von Klima und Luft sind weniger betroffen.

Das Satzungsgebiet ist im ABSP der Stadt Amberg als Kaltluftentstehungsgebiet mit Ausgleichsfunktion für wärmebelastete Siedlungsflächen gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb einer Kalt- und Frischluftabflussschneise die zum Stadtkern führt. Durch die geringe Bebauung und die größeren intensiv genutzten Grünflächen sowie Ackerflächen rund um das Gebiet ist die Auswirkung auf das Schutzgut Klima relativ gering.

Landschaftsbild, Ortsbild

Aufgrund der angrenzenden vorhandenen Wohn- und landwirtschaftlichen Bebauung wirkt sich das Vorhaben nicht negativ auf das Landschaftsbild aus. Das Landschaftsbild wird durch die Einbeziehung der Vorhabenflächen abgerundet.

Kultur- und Sachgüter

Im Satzungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Süd-westlich vom Planungsgebiet befindet sich die katholische Ferialkirche Mariä Schnee. Diese ist als Bodendenkmal D-3-6536-0121 „Archäologische Befunde der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Ferialkirche Mariä Schnee in Atzlricht, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen“ geführt. Die Katholische Ferialkirche Mariä Schnee selbst ist als Baudenkmal D-3-61-000-403 „Kath. Ferialkirche Mariä Schnee, achteckiger Zentralbau mit einschiffigem Verlängerungsbau und Chorturm mit Zwiebelhaube und Pilasterportal, 1664, erweitert 1723; mit Ausstattung“ geführt.

Das Satzungsgebiet liegt im knapp 1 km Umkreis der denkmalgeschützten Kirche Mariä Schnee. Der Blick auf das alleinstehende Denkmal und dessen Ausstrahlungswirkung bleiben auch angesichts einer Bebauung im Plangebiet aus allen öffentlich zugänglichen Blickrichtungen erhalten.

7.2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Der naturschutzfachliche Ausgleich ist nach dem Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen. Die Bilanzierung erfolgt nach der Bayer. Kompensationsverordnung (BayKompV). Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

7.2.4 In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der vom Gesetzgeber geforderten Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten drängen sich andere Lösungsmöglichkeiten am Standort nicht auf. Die vorliegende Planung ist, insbesondere weil sie eine Einbeziehung in den Ortsteil Lengenloh dient, alternativlos. Die Planungen sind aus umwelttechnischer Sicht vertretbar.

7.2.5 Prognose bei Durchführung

Schaffung einer Ortsabrundung des Ortsteils Lengenloh und eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild.

7.2.6 Prognose bei Nichtdurchführung

Die Realisierung der Satzung ist mit Umweltauswirkungen verbunden. Bei Nichtdurchführung würde die betroffenen Grundstücke weiterhin landwirtschaftlich genutzt bzw. die private Grünfläche ist nicht mit in den Ortsteil Lengenloh einbezogen. Störung der von den Bürgern geforderten Entwicklungsmöglichkeit des Ortsteils.

7.3 Quellenangabe

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) von August 2010

Geoinformationssystem der Stadt Amberg (GIS)

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Hoock & Partner Sachverständige