

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



## AMBERG

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0151/2024</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>05.08.2024</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 162 „An der Fagerastraße,, mit gleichzeitigem 152. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Hier: Aufstellungsbeschluss</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Schöps, Tillman</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>25.09.2024</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>07.10.2024</b>	<b>Stadtrat</b>

### Beschlussvorschlag:

Für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) wird auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 162 „An der Fagerastraße“ in der Fassung (i.d.F.) vom 25.09.2024 und des Entwurfes zur 152. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 25.09.2024.

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und
3. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

beschlossen.

### Sachstandsbericht:

#### a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

#### **Planungsanlass**

Mit dem Bebauungsplanverfahren soll die noch immer vorhandene Nachfrage nach Wohnbebauung im Amberger Stadtgebiet bedient werden. Eine qualitätsvolle städtebauliche Ordnung mit freistehenden Einzelhäusern, Doppelhaushälften und einer Tiny-/Mikrohausparzelle soll einer spekulationsbedingten, privaten Erschließung entgegentreten und als sukzessiven Lückenschluss zum Bestand entwickelt werden. Das Plangebiet beschränkt sich auf die zur Verwertung verfügbaren Flächen (Eigentum Stadt Amberg: Fl.St.Nr. 3069; 3070/1; 3068/8; 3068/10; Gemarkung Amberg // 8819 m<sup>2</sup> Gesamtfläche). Im Amberger Stadtgebiet ist die Verfügbarkeit ausgewiesener, erschlossener Grundstücke annähernd erschöpft. Rechnerisch hat die Stadt Amberg aufgrund ihrer geringfügig rückläufigen Einwohnerzahl keinen besonders großen Wohnflächenbedarf, dieser Tendenz wird jedoch durch die immer noch zunehmenden Einpersonenhaushalte, Behördenverlagerungen und die dauerhafte Flüchtlingsunterbringungen gebremst. Die zu beplanende Fläche ist im Flächennutzungsplan als geplantes allgemeines Wohngebiet aufgeführt.

## **Planungsrechtlicher Stand**

Verortet ist der aufzustellende Bebauungsplan „162 - An der Fagerastraße“ in Raiering, ein im Nordosten gelegener Amberger Stadtteil. Das Plangebiet ist nach BauGB bei planungsrechtlicher Betrachtung, dem Außenbereich zuzuordnen. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Trotz langjähriger Bemühungen ist die Bereitschaft zur Veräußerung von angrenzenden Flächen (Fl.St.Nr.: 3076/6; 3076/7; 3076/8;3070) durch die Eigentümer nicht vorhanden. Deshalb soll dieser Bereich im Flächennutzungs- und Landschaftsplan zukünftig der entsprechenden Nutzung als Fläche für Landwirtschaft dargestellt werden. Der Planungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Allgemeines Wohngebiet zweiter Priorität (WA 2/potentielles Wohngebiet) verzeichnet. Teilflächen des Bebauungsplans „Raiering Süd“ (Grünfläche/Fl.St.Nr.: 6068/8; Fl.st.Nr. 3068/8; 6068/10) werden aus diesem herausgenommen und mit erlangter Rechtskraft in den neue Bebauungsplan („An der Fagerastraße“) erweitert. Diese Flächen sind einerseits für die Erschließung des Plangebiets, sowie für die Erweiterung des Wohnungsangebots auf eine sonst kaum nutzbare Kleinfläche durch ein Tinyhaus/Mikrohaus, bestimmt (Parzelle 17). Der Vorhabenbereich ist bereits erschlossen, im östlichen Bereich durch die nord-südlich verlaufende Fagerastraße (Fl.St.Nr.: 3060/1), und im südwestlichen Teil durch einen ebenso nord-südlich verlaufenden Trompetenstich des Birnensteigs (Fl.St.Nr.3068/10). Die Verfahrensart (Parallelverfahren nach § 8 Abs. (3)) mit der gleichzeitigen Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist notwendig, um eine geordnete städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten und spekulationsbedingten Tendenzen entgegenzuwirken. Die Änderung der Flächen entsprechend ihrer Nutzung (landwirtschaftliche Verwertung) in Ackerland, soll diesem Aufkommen entgengetreten.

## **Planungskonzept**

Aufgrund der gestiegenen Nachfrage an Bauplätzen, soll sich im Anschluss an den Bebauungsplan „Raiering Süd (AM 59)“, in nördlicher Ausdehnung ein kleineres Wohngebiet, mit insgesamt 17 Bauparzellen (10 Einfamilienhäuser; 3 Doppelhäuser; 1 Tinyhaus/Mikrohaus) etablieren. Die Parzellenstruktur und -größe ordnet sich der Form der jeweiligen Haustypen unter, welche sich abgesehen von der Tiny-/Mikrohausparzelle von der Umgebung ableiten. Entstehen soll hier ein Wohngebiet nach § 4 Abs. BauNVO – Allgemeines Wohngebiet, welches die Bebauungsform des in unmittelbarer Nähe angrenzenden Bestandes aufnimmt und mit einer nachhaltigen, kostensparenden und ökologisch sinnvollen Bauweise den Ansprüchen künftiger Bau- und Kaufinteressenten entsprechen soll. Zulässig sind neben reinen Wohngebäuden auch Ausnahmen (Läden zur Versorgung; Schank und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des Bedarfs der Gebietsbewohner) sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Ferien-/Zimmer/Wohnung o.ä.). Die Dichte der Bebauung orientiert sich am Bestand (überwiegend Einzelhäuser/vereinzelt Doppelhäuser) mit variierenden Grundstücksgrößen. Die auslaufenden Grundstücke östlich der Fagerastraße hin zum rückwärtigen Krumbach, wurden zwischen 1975-1995 gebaut und sind, im Gegensatz zu der 2001 geplante Obstsiedlung (AM 59 Raiering Süd), an Flächenlast deutlich großzügiger gestaltet. Das neue Plangebiet hat variierende, jedoch im Allgemeinen geringere Flächengrößen pro Parzelle, und ist was den Flächenverbrauch bei Einzelhausbebauungen im Laufe der Zeit angeht, deutlich sparsamer. Trotz des abfallenden Bestandsreliefs mit einem Gefälle zwischen 8-11 Prozent, fügt sich die Bebauung des zu planenden Gebietes aufgrund der Festsetzungen, welche sich von der Bestandsbebauung (Einzelhaus; Doppelhaus; Satteldach; Zweigeschossig; variierendes Dach-Winkelmaß/20-35°/Garagendachbegrünung;) des Umfelds entwickeln, gut ein. Anschluss findet das neue Plangebiet an die bestehende Obstsiedlung (Raiering Süd/AM 59) und wird durch Ackerflächen im Norden und der östlich gelegenen Fagerastraße gefasst. Eine private Ortsrandeingrünung wird im nördlichen Teil des Plangebiets mit einer 1-2-reihigen Hecke festgesetzt. Eine öffentliche Ortsrandeingrünung mit Pflgeweg würde die Wirtschaftlichkeit

aufgrund des Wegfalls von 5-Bauparzellen stark beeinträchtigen. Als Dachform (Tiny-/Mikrohaus ausgenommen (Flachdach) wird das in der Umgebung vorherrschende Satteldach festgesetzt. Ein Dach-Winkelmaß von 20 bis 35 Prozent soll eine individuelle Baugestaltung und die Nutzung von Solaranlagen ermöglichen. Die Geschossigkeit wird bei E+1+D (Tinyhaus/Mikrohausparzelle ausgenommen – (E)) festgesetzt. Für den öffentlichen Straßenraum des Plangebiets werden 2 Parkplätze (Trompetenstich) verortet. Zusätzliche Stellplätze für Besucher finden auf den jeweiligen Parzellen Platz. Eine Regelstraßenbreite von 6 m, sowie 5-6 m unbebaute Abstandsflächen zum Straßenraum, soll in Verbindung mit der Verkehrsberuhigung eine übersichtliches und offenes Wohnumfeld schaffen, das auch als Spielstraße für die nachbarlichen Kinder seine Funktion erfüllen kann. Auf einen zusätzlichen Spielplatz wurde hier bewusst verzichtet (Rücksprache mit Hr. Frank/Sachgebiet Grünplanung/Landespflege), da einerseits die geringe Größe (des Spielplatzes) die sich durch so ein Baugebiet mit niedriger Flächenlast ableitet, gepaart mit den wenigen Spielmöglichkeiten von Kleinspielflächen und dem Versorgungs- und Sicherheitsdruck an solche Anlagen, wenig genutzt werden. Grund dafür sind die überschaubaren Spielangebote (Schaukel; Klettergerüst; Sandkasten; Trampolin) welche meist schon durch den eigenen Garten (siehe Orthofoto Raigering Süd) abgedeckt werden. Bei Nebengebäuden wie Garagen und Carports wird die Dachform als Flachdach festgesetzt und muss begrünt werden, was eine Verbesserung des Mikroklimas mit sich bringt. Nach Möglichkeit (Beachtung der Abstandsflächen/BayBO) ist eine Doppelgarage mit maximal 7 m x 7 m zulässig, da eine Unterkellerung in diesem Gebiet nicht beabsichtigt ist, und diese als zusätzlicher Stauraum (E-Bike; Rasenmäher etc.) genutzt werden kann. Aufgrund der erheblich gestiegenen Baukosten vor allem bei Material (z.T. auch Baugrund), wurde eine ressourcensparende Bauweise (zweigeschossig ohne Kniestock und Zwischendecke), eine abgestimmte (minimale) Verkehrs- und Wegeführung sowie eine optimale Aufteilung der Parzellen im Plangebiet angestrebt, die diesen Tendenzen entgegenzutreten soll. Dem übermäßigen Flächenverbrauch wird in diesem Baugebiet mit einer flächeneffizienten Planung, mittlerer GRZ (0,4) und 3 Doppelhaushälften (bessere Flächenbilanz als Einzelhaus) mit Einzelhauswirkung opponiert. Elemente des ökologischen Bauens wie die Begrünung (Grünfestsetzungen) der Garagen- und Carportdächer, sowie die Aufwertung durch private Pflanzungen (Randeingrünung) sind Stellschrauben, um die ökologische Bilanz des Wohnens und Bauens zu optimieren, eine Verbesserung des Naturhaushaltes zu fördern und eine störende Wirkung in die Umgebung zu minimieren. Die Stellung der Häuser sind bis auf 3 Ausnahmen (Parzelle 14; 15; 16), in ost-westlicher Firstrichtung und können zwischen einer Dachneigung von 20-35° eine Solarnutzung ermöglichen. Eine Bungalow-Bauweise ist abgesehen von einer Tiny-/Mikrohausparzelle aufgrund des hohen Flächenfraßes nicht gewünscht. Eine Bauverpflichtung wird für die Baugebiete in Amberger Hand bei Veräußerungen selbiger mit in die Kaufverträge aufgenommen, um spekulativen Ansätzen entgegenzutreten (Raigering Süd hat seit 2001 19 leerstehende Parzellen!). Dies müssen daher nicht im Bebauungsplan fixiert werden. Stellplatzflächen und Zufahrten müssen wasserdurchlässig hergestellt werden. Ein Radweg der die Fagerastraße mit dem Plangebiet verbindet, soll zusätzlich zu dem Verkehrsberuhigten Bereich, die Anwohner dazu bewegen das Velo öfter zu nutzen, nicht nur zum nahegelegenen LSG Krumbach.

## **Fachbeiträge**

### Erschließung

Die Erschließung ist gesichert (Fagerastraße/ Birnensteig).

Um den verkehrsberuhigten Charakter von Raigering Süd (AM 59) fortzuführen, wird ein Durchfahrtsverbot über die Straße im Vorhabengebiet festgesetzt (2 Poller mit Schüssel / ähnlich Raigering Süd- AM 59), welcher den Durchgangsverkehr der Anwohner (Fagerastraße) unterbinden soll. Die Durchfahrt für einen 3-achsigen Lastkraftwagen der Entsorgungsbetriebe, sowie an und Zulieferung sind ohne Wenden möglich. Um auch in Zukunft eine weitere verkehrliche Entwicklung zu gewährleisten, sollen Teile der Fagerastraße mit einer Regelbreite von Mindestens 5 m Straßenbreite (Bestand z.Z. 3,50-3,80 m) geplant werden. Ein ca. 1,2-1,5 m breiter östlicher Streifen des Flurstücks 3069 wird

hier dem öffentlichen Straßenraum zugefügt.

### Immissionsschutz

Aufgrund der Proximität der Bebauung zur Verbindungsstraße AM30 ist ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen. Die erforderlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan nach dem Gutachten angepasst.

### Natur- und Landschaftsschutz

Im Bestand des Arten- und Biotopschutzprogramms wird die städtische Fläche als Nutzungstypkartierung ohne Bedeutung für den Arten und Biotopschutz klassifiziert (weiß hinterlegt). Als Ziele und Maßnahmen für das Gebiet sieht das ABSP die Erhöhung der Strukturvielfalt in Bereichen mit intensiver Landwirtschaftlicher Nutzung vor. Dem kann durch die zahlreichen Außenflächen der vorherrschenden Einzelhausbebauung die mit einer höheren Dichte an Pflanzengesellschaften im Vergleich zur landwirtschaftlichen Monokultur einhergeht, entsprochen werden. Auch fällt der regelmäßige Auftrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln der landwirtschaftlichen Nutzung weg. Der Grad des Erholungspotentials im Landschaftsraum wird als mittel klassifiziert. Der Übergang des Siedlungsgebiets (Raigering Süd) hin zur Landwirtschaftlich genutzten Fläche, wird aufgrund der kaum vorhandenen Einbindung der Siedlungsränder, als mangelhaft eingeschätzt. Das Kontaminationsrisiko für das Grundwasser im Vorhabengebiet wird als gering bis mittel beurteilt. Das Baugebiet ist ein Teil eines Kaltluftentstehungsgebiet mit hohem Ausgleichpotential für die Siedlungsflächen. Die Filterfunktion und der Ertrag des Bodens werden als mittel bis hoch eingeschätzt. Der südöstliche Teil des Plangebiets wird aufgrund seiner Nähe zur AM 30 (Lärm; Zerschneidung), als Gebiet mit einer Beeinträchtigung der Erholung und Lebensraumqualität klassifiziert. Alle naturschutzrelevanten Belange werden im Laufe des Verfahrens im Umweltbericht behandelt. Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Biotope. Ein Ausgleich erfolgt auf externer Fläche als auch durch Maßnahmen im Plangebiet (2m breite private Eingrünung im nördlichen Randbereich mit 50 % heimischen Pflanzenarten). Östlich des Plangebiets (ca.50 m) verläuft der Krumbach (Freiraumverbindung/westliche Grenze zum LSG Krumbach), dessen Teile der Uferbereiche, ebenso wie die unterirdischen Quellen (nördlich d. Plangebiets/FI.St.Nr.3071), die nächstgelegenen Biotope zum Vorhaben darstellen. Der Vorhabensbereich ist Teil einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, die durch urbane Elemente wie der klassischen Einzelhausbebauung (Raigering Süd) und der Bestandsinfrastruktur (Fagerastraße) inselförmig gefasst und geprägt wird. Die Nutzung der Fläche als auch die Umgebung, kann als stark anthropogen überprägt klassifiziert werden, was der Eigenschaft einer schützenswerten Landschaft entgegensteht. Eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist nicht nötig. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde gibt es nach Begehung des Plangebiets keine Einwände.

### Wasserrecht

Ein Wasserrecht für das Gebiet ist nicht erforderlich. Die Berechnungen (UTA/2013) für die Flächen im Plangebiet, setzen einen Versiegelungsgrad von maximal 40 Prozent (GRZ 0,4) für Allgemeines Wohnen fest. Dieser Wert stellt die problemlose Einleitung in das Entwässerungsbestandsnetz (Mischwassersystem) dar (südliche Fagerastraße oder Birnensteig).

### **Weiteres Verfahren**

Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB, werden die Aufstellung des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans simultan durchgeführt. Zunächst fasst die Gemeinde den Aufstellungsbeschluss, woraufhin die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgt. Anschließend werden die Vorentwürfe öffentlich ausgelegt, Stellungnahmen eingeholt und abgewogen. Darauf folgt die öffentliche Auslegung der überarbeiteten Entwürfe, die erneut einer Abwägung unterzogen werden. Der abschließende Satzungsbeschluss des Bebauungsplans erfolgt parallel zur Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch die übergeordnete Behörde (Regensburg), sodass

beide Pläne koordiniert in Kraft treten können.

**b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme**

Für eine Bebaubarkeit des gesamten Umgriffs ist ein Bebauungsplan erforderlich, auch nachdem es im Flächennutzungs- und Landschaftsplan bereits als Bauerwartungsland dargestellt ist. Da die Fläche jedoch eine Baulücke (Außenbereich – mit Widmung als Bauerwartungsland) darstellt und mit der Bebauung ein sukzessiver Lückenschluss zum Bestand geschaffen werden kann, wurde die Bauerwartung aufrechterhalten und die städtebauliche Entwicklung gesichert. Restliche Flächen werden entsprechen ihrer Nutzung wieder als Ackerland im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Erschließung ist über einfache Verlängerungen bestehender Straßen herzustellen.

**c) Begründung der Notwendigkeit der Behandlung im nicht öffentlichen Teil**

**d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan**

**Personelle Auswirkungen:**

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

**a) Finanzierungsplan**

**b) Haushaltsmittel**

- Juli 2025 Beantragung der Mittel (Haushaltsgeld) für Ingenieurleistungen
- Februar 2026 Ausschreibung der Ingenieurleistung

**c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)**

**d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen**

**Alternativen:**

Alternativen für das Plangebiet wäre die Erhaltung des Ackerlandes zur landwirtschaftlichen Verwertung. Dies hätte zur Folge, dass kein sukzessiver Lückenschluss in diesem Bereich erlangt werden kann, und die Nachfrage nach Wohnraum nicht bedient wird.

**Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:**

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt im Amberger Stadtteil Raigerung zwischen Fagerastraße und Birnensteig, und weist folgende Grundstücke auf: Fl.St.Nr.: 3069; 3070/1; 3068/8; 3068/10, Gemarkung Amberg.
- Die Planentwürfe werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können vorgebracht werden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

- Es werden zwei Flächen (FL.St.Nr. 3068/10; FL.St.Nr. 3068/8; im FNP als Verkehrs- und Grünfläche dargestellt) aus dem bestehenden Bebauungsplan (Raigerung Süd) herausgenommen, und in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans „An der Fagerastraße“ bei Rechtskraft (Satzung) aufgenommen.
- Ein Umlegungsverfahren ist für die Überschreibung von städtischen Grünflächen in einen neuen Bebauungsplan bei Eigentümerkongruenz (Stadt Amberg) nicht notwendig.

---

Dr. Markus Kühne, Baureferent

**Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 06.10.2023;
2. Entwurf der 152. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 25.09.2024;
3. Begründung zum Entwurf der 152. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 25.09.2024;
4. Entwurf des Bebauungsplans Amberg 162 „An der Fagerastraße“ i.d.F. vom 25.09.2024;