

## **Begründung zum Bebauungsplan Amberg 105 „Raigering Mitte“**

**in der Fassung vom 22.06.2020**

### **Planungsanlass**

Nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes Amberg 85 „Sportplatz Raigering“ am 19.06.2006 wurden die Sportanlagen von der Mitte Raigerings um ca. 700 m nach Nordwesten verlegt. Der Bereich des Brüllbachs, welcher am Rande der früheren Sportanlagen verläuft, wurde im Zuge der Hochwasserfreilegungsmaßnahmen für Raigering ausgebaut (Fertigstellung: 28.07.2014).

Der Eigentümer des früheren Sportplatzes Raigering und einiger nördlich des Brüllbachs angrenzender Grundstücke in der Mitte Raigerings möchte diesen Bereich als Investor einer Wohnnutzung zuführen. Direkte Hinderungsgründe gibt es nicht mehr, aber der Untergrund (aufgefüllte Weiher) ist hinsichtlich der Stabilität und eventueller Altlasten problematisch.

### **Planungsrecht**

Der Planungsbereich ist bisher im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als öffentliche Grünfläche mit der Konkretisierung Sportanlage dargestellt. Einen Bebauungsplan gibt es derzeit nicht, aber seit 20.04.1985 die Ortsabrundungssatzung „Raigering Nord“, welche diesen Bereich grundsätzlich als bebaubaren Bereich definiert.

Weil der Planungsbereich keine erschlossene Lücke im Sinne des Innenbereichs gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) darstellt, ist für eine Bebaubarkeit die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Wegen der Lage in einem von Bebauung umgebenen Bereich und der geringen Größe ist hier ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB möglich. Auf eine Umweltprüfung und ein Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren wird verzichtet, der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Es entfällt die Notwendigkeit eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Nachdem wegen Verkehrslärmproblemen und schwierigem Baugrund ohnehin Gutachten einzuholen waren, welche wesentliche Auswirkungen auf die Festsetzungen erwarten ließen, wurde auf ein beschleunigtes Verfahren verzichtet.

### **Planungskonzept**

Die Mitte Raigerings ist von umgebender Wohnbebauung und öffentlichen Einrichtungen wie der katholischen Kirche St. Josef, dem Kindergarten, dem Bolzplatz, dem Kinderspielplatz und dem querenden Brüllbach (Hangwasserabfluss) geprägt. Deshalb kommt als Nachfolgenutzung für den aufgegebenen Sportplatzbereich vor allem nicht wesentlich verdichtete Wohnbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) in Frage. Im Bereich des früheren Sportplatzes ist eine Doppelzeile von insgesamt 9 Eigenheimen unterzubringen, darunter im Norden vier Parzellen mit wahlweisen Firstrichtungen und im Süden vier Doppelhaushälften; im Osten ist eine Geschoßwohnungsbauparzelle eingeplant. Nördlich des Brüllbachs sind die Außenspielflächen und eventuell eine Erweiterung des Kindergartens vorgesehen, weil die provisorischen Spielflächen auf dem Kirchengrundstück nicht dauerhaft betrieben werden können. Analog zur näheren Umgebung sind überwiegend Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und Satteldächern eingeplant, nur der Geschoßwohnungsbau soll drei Vollgeschosse erhalten. Eine

Begrünung der Garagendächer soll festgesetzt werden. Die vorgeschlagenen Parzellengrößen liegen zwischen ca. 500 m<sup>2</sup> und ca. 600 m<sup>2</sup> für Eigenheime und bei ca. 940 m<sup>2</sup> für den Geschosßwohnungsbau, im Durchschnitt bei ca. 580 m<sup>2</sup>, und entsprechen damit der aktuellen Nachfrage.

Die Straßenerschließung soll im früheren Sportplatzbereich durch einen öffentlich gewidmeten Eigentümerweg mit Wendehammer für dreiaxelige Müllfahrzeuge etc. als Verkehrsberuhigter Bereich erfolgen. Für Besucher und Handwerker sollen am Beginn des Verkehrsberuhigten Bereichs fünf Parkplätze geschaffen werden. An der Forstamtsstraße können auch vier bis fünf Stellplätze für den Kindergarten untergebracht werden. Da es anscheinend keinen größeren Bedarf für einen Verbindungsweg zur Immenstetter Straße südlich des Kirchengrundstücks gibt, wird er aus dem Bebauungsplanentwurf entfernt. Eine Brücke über den Brüllbach wäre sehr aufwändig.

Die Kanalerschließung im früheren Sportplatzbereich erfordert im Trennsystem eine Weiterführung Richtung Westen bis zum Raigeringer Dorfplatz, wobei das Schmutzwasser in den Mischwasserkanal und das Regenwasser über einen Kanal in den Brüllbach geleitet werden soll. Für den Regenwasserkanalanschluss ist wegen der Einleitung der Niederschläge aus einer größeren Fläche in das Gewässer grundsätzlich ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

## **Erschließung und Erschließungsvertrag**

Die Stadt Amberg ist wegen der Unsicherheiten bei der Wirtschaftlichkeit der Erschließung nicht an einer gesamten öffentlichen Erschließung für das Baugebiet „Raigering Mitte“ interessiert. Der vorgesehene Eigentümerweg ist voraussichtlich ohne die Mindeststandards für eine öffentliche Ortsstraße und ohne öffentliche Ausschreibung kostengünstiger herzustellen.

Zunächst wurde aufgrund eines Hauptausschussbeschlusses am 11.07.2019 mit dem Eigentümer/ Investor ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme bei den für das Bebauungsverfahren notwendigen Gutachten abgeschlossen. Benötigt wurden ein Schallschutzgutachten wegen der Verkehrslärmimmissionen (Immenstetter Straße: ca. 11.000 Kfz/24h in ca. 50 m Entfernung) und ein Baugrundgutachten wegen der früheren Weiher-Auffüllungen (ca. 150 m östlich: Torf, Bauschutt und Hausmüll angetroffen).

Mit dem Eigentümer/ Investor soll auf dessen Veranlassung ein Erschließungsvertrag über die öffentlich zu widmenden Erschließungsmaßnahmen und über die Anschlüsse des Eigentümerwegs sowie der Kanäle an das öffentliche Netz bzw. das Gewässer Brüllbach mit Wasserrechtsverfahren abgeschlossen werden.

## **Immissionsschutz**

Die schalltechnische Untersuchung wurde von der Firma Alfred Bartl Akustik/ Bauphysik (Vohenstrauß) mit Abschlussbericht vom 26.11.2019 durchgeführt.

Auf das Bebauungsplangebiet wirken die Straßenverkehrslärmimmissionen der Immenstetter Straße (AM 30) und der Straße Hofmark (St 2399) ein. Die städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005 werden bei der geplanten Bebauung tags und nachts um bis zu 3 dB überschritten. Es gibt aber im Erdgeschoss immer mindestens eine Fassade, an der die Orientierungswerte tags und nachts eingehalten werden.

Das Schallschutzkonzept sieht aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen bauliche (Orientierung von Räumen) und passive Schallschutzmaßnahmen vor, welche in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen werden. Die Planung für die Bauparzellen wurde zwar etwas abgeändert, die Festsetzungen gelten aber nach Rücksprache mit dem Gutachter

und der Unteren Immissionsschutzbehörde analog für die neuen Parzellen 1, 2, 6 (1. OG und DG), 7, 8, 9 und 10.

## Baugrund und Altlasten

Das Baugrundgutachten wurde von der Firma Messerer Büro für angewandte Geologie (Fürth) mit Abschlussbericht vom 21.12.2019 erstellt.

Bei der Erkundung wurden 6 Rammkernbohrungen mit Bohrtiefe von je 5 m und 4 Schwere Rammsondierungen durchgeführt sowie Bodenproben und Grundwasserproben untersucht. Der Untergrund besteht aus künstlichen Auffüllungen (aus Teichverfüllung, Sportanlagenbau und Bachbegradigung), aus natürlichen Bach- und Talablagerungen sowie aus Verwitterungsböden und Weichgestein der Keuper-Schicht „Feuerletten“. Aufgrund der Lage in einer Talau in Verbindung mit wasserstauenden Böden wurde z.T. hochstehendes Grundwasser sowie z.T. stark wasserhaltige Böden vorgefunden.

Die Schadstoffbelastungen sind eher gering und erlauben eine bautechnische Verwertung. Eine qualifizierte Haufwerksbeprobung und Deklarationsanalytik des jeweiligen Bodenaushubs sind jedoch unverzichtbar.

Für den Kanalbau ist eine Kanalgrabensicherung mittels Kanaldielen und eine Wasserhaltung zu empfehlen, für einen Großteil aller Erschließungsgräben ein Bodenaustausch oder eine Kalkstabilisierung.

Für den Straßenbau ist mindestens eine zusätzliche Aufbaustärke von 50 cm erforderlich, entweder als Schotterschicht oder mit qualifizierter Bodenverbesserung. Die Asphaltdeckschicht sollte erst nach Abschluss der Wohnbebauung, wenn keine schweren Baufahrzeuge mehr fahren, aufgebracht werden.

Beim Bau von Wohngebäuden wird nicht unterkellerte Bauweise mit Bodenplatten und einem Lastverteilungspolster von ca. 1,20 m Stärke empfohlen; notwendige Wasserhaltung muss einkalkuliert werden. Bei Unterkellerung wäre grundsätzlich mit drückendem Grundwasser und aufwändigen Maßnahmen zu rechnen.

Weil die Untergrundverhältnisse teilweise in geringer Entfernung deutlich wechseln, werden für die einzelnen Baumaßnahmen weitere Untersuchungen empfohlen.

## Sonstige Belange

Belange des Denkmalschutzes, des Naturschutzes, der Bodenordnung und übergeordneter Infrastruktureinrichtungen sind hier nicht berührt.

## Flächenbilanz

Nutzungstyp	Bestand	Planung	
Allgemeines Wohngebiet	0 m <sup>2</sup>	ca. 5.821 m <sup>2</sup>	= 69,1 %
Gemeinbedarf (Kindergarten)	0 m <sup>2</sup>	ca. 1.480 m <sup>2</sup>	= 17,6 %
Straßenfläche (Eigentümerweg)	0 m <sup>2</sup>	ca. 1.017 m <sup>2</sup>	= 12,1 %
Straßenbegleitgrün	0 m <sup>2</sup>	ca. 109 m <sup>2</sup>	= 1,3 %
Öffentliche Grünfläche (Sportanlage)	8.427 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	= 0,0 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>8.427 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 8.427 m<sup>2</sup></b>	<b>= 100,0 %</b>

## **Begründung der Festsetzungen**

### **1. Grenzen**

Der Geltungsbereich umfasst den gesamten noch unbeplanten Bereich in der Dorfmitte von Raigering, der von der Forstamtsstraße aus zu erschließen ist. Der planfestgestellte Brüllbach mit Pflegeweg ist davon ausgenommen. Zwischen der Doppelhausbebauung und dem Geschosswohnungsbau ist eine Nutzungsabgrenzung erforderlich.

### **2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Gemeinbedarfsflächen sowie Sport- und Spielanlagen**

In einem Innenbereich, welcher von umgebender Wohnbebauung, Kirche und Kindergarten geprägt ist, kommt städtebaulich als Einfügung nur eine weitere Wohnbebauung in Form eines Allgemeinen Wohngebiets und eine Ergänzung des Kindergartens in Form der Außenspielflächen in Betracht.

Die Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich aus der Vorgabe der Baunutzungsverordnung, dem Durchschnitt der Umgebung und den eher kleineren Grundstücksgrößen entsprechend der aktuellen Nachfrage.

Die Umgebung ist geprägt durch zweigeschossige Bauten, vereinzelt kommen auch dreigeschossige Bauten und große Sonderbauten (Kirche und Pfarrheim von St. Josef) vor. Deshalb ist für die Eigenheime eine zweigeschossige Bauweise mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss als Vollgeschoss eingeplant. Der einzige Geschosswohnungsbau mit einem zusätzlichen Geschoss wird im Osten am Auftakt der Stichstraße platziert, wo die geringste Nähe zur Bestandsbebauung besteht und nicht unnötig viel Verkehr in die Stichstraße hineingezogen wird. Wegen der aufwändigen Gründung der Wohngebäude werden die zwei bzw. drei Vollgeschosse festgesetzt; aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Unterschreitung nicht sinnvoll.

Um keine unnötig hohen steilen Dächer zu erhalten, werden die Firsthöhen bei den Eigenheimen auf maximal 9 Meter, beim Geschosswohnungsbau auf maximal 12 Meter begrenzt.

### **3. Bauweise. Überbaubare Grundstücksflächen und Anzahl der Wohnungen**

Die Festsetzung der offenen Bauweise ist erforderlich, weil zur größeren Flexibilität der Einzelhausbebauung nördlich der Stichstraße eine einzige Baugrenze über vier Parzellen hinweg eingeplant wird.

Die Nachfrage nach einzelnen Bauformen hat sich auch in den äußeren Ortsteilen der Stadt Amberg von vollständig dominierenden Einzelhäusern zu mehr Variabilität, insbesondere Doppelhaushälften und Wohnungen entwickelt. An dieser Nachfrage orientieren sich auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Wegen der besseren Erschließungsmöglichkeit von Norden und einer bestehenden ähnlichen Bauweise südlich der Straße Hofmark werden die 4 Doppelhausparzellen südlich der Stichstraße angeordnet; der nördliche Bereich bleibt für die flexiblere Einzelhausbebauung, im Osten soll der höhere Geschosswohnungsbau mit mehr Abstand möglichst wenig Verschattung verursachen.

Die Zahl der Wohneinheiten soll auf jeweils 2 bei den Eigenheimen und 6 beim Geschosswohnungsbau begrenzt werden, damit unter Berücksichtigung der städtischen Stellplatzverordnung die Außenflächen der Parzellen nicht übermäßig mit Stellplätzen und Garagen belegt werden und genügend private Grünflächen verbleiben.

Nebenanlagen, Wintergärten und Terrassen werden zugelassen, aber in der Größe beschränkt, weil ein Überhandnehmen gestalterisch beeinträchtigen würde.

#### **4. Stellung der baulichen Anlagen**

Wegen der Einfügung und aus Lärmschutzgründen ist die Firstrichtung und auch die Gebäudestellung in den südlichen Parzellen festgelegt, während bei den 4 nördlichen Einzelhausparzellen Wahlfreiheit auch im Hinblick auf eine lockerere ländliche Bauweise gegeben werden soll.

#### **5. Abstandsflächen**

Weil kein festes Bauprojekt beantragt ist, gewährleistet die Anwendung der Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) am besten die möglichst geringen gegenseitigen Störungen und gesunde Wohnverhältnisse.

#### **6. Dächer und PV-Anlagen**

Im dörflich geprägten Bereich von Raigering dominieren die Satteldächer (selbst die moderne Kirche St. Josef hat ein großes Satteldach), ergänzt durch einige Walmdächer. Deshalb soll diese Dachform für die Hauptgebäude im Sinne der Einfügung auch hier festgesetzt werden, ergänzt durch die Möglichkeit ähnlicher geringfügig gegeneinander versetzter Pulldächer.

Der gewählte Dachneigungsspielraum von 30-45° ermöglicht zusammen mit dem Kniestock bis 1 Meter Höhe je nach Gebäudetiefe überall den Dachgeschossausbau als Vollgeschoss. Die Dachdeckungen und Dachüberstände sollen dem üblichen gestalterischen Spektrum für Satteldach-Wohnhäuser entsprechen.

Garagen und Carports sollen einerseits möglichst gering beeinträchtigen, andererseits ökologisch verträglich sein, deswegen werden extensiv begrünte Flachdächer festgeschrieben.

Aus Gründen der Nachhaltigkeit werden zwingend Photovoltaik-Anlagen auf mindestens 30 % der Dachfläche von Hauptgebäuden verlangt; die Ausrichtung der Dächer erlaubt auch bei Einhaltung der aus gestalterischen Gründen vorgegebenen Lagebeschränkungen eine wirtschaftliche Installation mindestens eines solchen Anteils.

#### **7. Stützmauern, Einfriedungen und Werbeanlagen**

Stützmauern sind voraussichtlich nur im Bereich des Geschosswohnungsbaus und eventuell im Bereich der Außenspielfläche des Kindergartens erforderlich. Aus gestalterischen Gründen wird die Höhe auf 1 Meter begrenzt.

Um ein ansprechendes Straßenbild und einen ländlichen Charakter zu erhalten, werden die Einfriedungshöhen zur Straße hin begrenzt, für die anderen Bereiche werden die Maximalhöhen gemäß BayBO zugelassen.

Werbeanlagen werden zugunsten einer möglichst geringen Störung des Wohnens auf geringe Größen mit entsprechenden Abständen beschränkt.

## **8. Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Straßenerschließung soll durch einen Eigentümerweg in Form einer Stichstraße, die von der Forstamtsstraße abzweigt, erfolgen; Bestandteile sind außer der Fahrbahn ein Wendehammer für dreiachsige Müllfahrzeuge, 5 Parkplätze mit Straßenbegleitgrün im Nordosten und eine Wegeverbindung zum bestehenden Eigentümerweg Richtung Raigeringer Dorfplatz im Westen (letztere als Notzufahrt und Trasse für die Kanäle).

Für eine 120 Meter lange Stichstraße mit vollständiger bzw. ganz überwiegender Wohnbebauung soll zugunsten des möglichen Aufenthalts im Straßenbereich ein Verkehrsberuhigter Bereich eingerichtet werden.

## **9. Garagen, Carports und Stellplätze**

Ein Teil der Flächen für Garagen und Stellplätze und die maximalen Abmessungen von 6x8 Metern werden festgesetzt, um die gegenseitigen Beeinträchtigungen möglichst gering zu halten; bei 8 Meter Länge bleibt neben den PKW genügend Platz für Fahrräder und Gartengeräte.

Aus ökologischen Gründen müssen Zufahrts- und Stellplatzflächen wasserdurchlässig befestigt werden; ohne diese Festsetzung wäre es für die Geschosswohnungsbau-Parzelle gar nicht möglich, die Grundflächenzahl einzuhalten.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Amberg, welche auch hier gilt, stellt darauf ab, dass der gesamte Stellplatzbedarf eines Grundstücks auf demselben auch untergebracht wird.

## **10. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung, Führung von Leitungen**

Wie im gesamten Stadtgebiet sollen Telekommunikationsleitungen zum Schutz des Ortsbilds unterirdisch geführt werden. Ohne diese Festsetzung würden die Telekommunikationsanbieter aus Kostengründen oberirdische Führungen bevorzugen.

## **11. Grünordnung, Natur und Landschaft**

Aus gestalterischen, ökologischen, mikroklimatischen und Nachhaltigkeits-Gründen werden Festsetzungen zur Mindestbepflanzung und gärtnerischen Begrünung getroffen.

## **12. Immissionsschutz**

Ein Lärmschutzgutachten der Firma Alfred Bartl Akustik/ Bauphysik (Vohenstrauß) mit Abschlussbericht vom 26.11.2019 hat ergeben, dass der südliche und westliche Teil der Wohnbau-Parzellen unzulässig hohe Verkehrslärmimmissionen aufweist. Es werden verschiedene passive und Raumorientierungs-Maßnahmen festgesetzt. Um die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse überprüfen zu können, werden bei jedem Bauantrag für die Parzellen 1, 2, 6, 7, 8, 9 und 10 entsprechende Lärmschutznachweise verlangt.

### **13. Baugrund und Altlasten**

Ein Baugrundgutachten der Firma Messerer Büro für angewandte Geologie (Führt) mit Abschlussbericht vom 21.12.2019 hat ergeben, dass aufgrund des nassen und weichen Untergrunds erhebliche Mehraufwendungen für die Gründung der Wohnhäuser, der Straße und des Kanals erforderlich werden. Unterkellerungen sind im Bereich der Eigenheim-Parzellen voraussichtlich auf wirtschaftliche Weise nicht möglich; bei der Geschosswohnungsbau-Parzelle kann der bestehende Höhensprung von der Forstamtsstraße zum ehemaligen Sportplatz von ca. 2 Metern zur Unterkellerung genutzt werden.

Bei der Beprobung im Rahmen des Baugrundgutachtens wurden nur geringe Schadstoffbelastungen vorgefunden. Wegen der früheren Weiherauffüllungen sind aber beim Bodenaushub entsprechende Untersuchungen auf Altlasten durchzuführen.

Stadtplanungsamt  
Bearbeiter: W. Babl  
Stand: 08.06.2020