



**Gemeinde Amberg  
Landkreis Unterallgäu**

## **2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „BERGTEILE II“**

**ENTWURFSFASSUNG**  
mit Stand vom 24.02.2025

### **BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS:**

- 1. Planzeichnung / Festsetzung durch Planzeichen (M 1:1.000)**
- 2. Textteil** mit
  - I. Präambel
  - II. Satzung (Festsetzungen durch Text)
  - III. Begründung mit Verfahrensvermerken

#### **PLANVERFASSER**

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Amberg

eberle.PLAN

Martin Eberle, Dipl.-Ing. Univ.

Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

Frundsbergstraße 18, 87719 Mindelheim

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN (ohne Maßstab)



© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

## Textteil

### I. Präambel

#### 1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619).
- **Gemeindeordnung** für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573).
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98).

## 2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Amberg, Landkreis Unterallgäu, beschließt mit Sitzung vom ..... aufgrund von §§ 2, 8, 9, 10, 13 und 13a des **Baugesetzbuches (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573), die vorliegende

## 2. Änderung des Bebauungsplans „BERGTEILE II“

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom xx.xx.2025 als Satzung.

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gleichzeitig wird damit der mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerte Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Bergteile II“, in der Fassung vom 28.08.2017 (rechtskräftig per Bekanntmachung vom 27.09.2017) durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben bzw. abgeändert.

**Hinweise:** Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo die Änderung des Bebauungsplans nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann. Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB wird die in Kraft getretene Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung auch in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde unter „[www.gemeinde-amberg.de](http://www.gemeinde-amberg.de)“ einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.

Die Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß §§ 13a i.V.m. 13 BauGB im "beschleunigten Verfahren" aufgestellt. Gemäß §§ 13a Abs. 2 i.V.m. 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt.

Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

## GEMEINDE AMBERG

Amberg, den .....

(Siegel)

.....  
1. Bürgermeister Peter Kneipp



## II. Satzung (Festsetzungen durch Text)

### A) Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans

- 1.1 Die Änderung des Bebauungsplans als Satzung bildet die beigelegte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit schwarzen Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom xx.xx.2025.  
Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 150 (TF = Teilfläche), 150/56 (TF), 150/63 (TF), 150/65 (TF), 150/68 (TF), 150/69 (TF), 150/70 (TF), 150/73 (TF), 150/74 (TF), 150/75 (TF), 150/76 (TF), 150/77, 150/79 (TF), 150/80 (TF), 150/81, 150/86 (TF) und 150/88 (TF), jeweils der Gemarkung Amberg. Maßgebend ist die Planzeichnung.
- 1.2.1 Werden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die entsprechend zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes anzuwenden.

### B) Gültigkeit der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans

- 2.1 Die Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Bergteile II“ in der Fassung vom 28.08.2017, in Kraft getreten am 27.09.2017, werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans mit Inkrafttreten dieser Satzung durch die Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) und die unter der nachfolgenden Ziffer C) in rotem Farbton enthaltenen Festsetzungen durch Text fortgeschrieben bzw. geändert.
- 2.2 Im Übrigen gelten die Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Bergteile II“ in der Fassung vom 28.08.2017, in Kraft getreten am 27.09.2017, unverändert fort. (Hinweis: die entsprechend unverändert fortgeltenden textlichen Festsetzungen unter „A Festsetzungen“ der rechtskräftigen Planfassung werden, bei der von den Änderungen betroffenen Ziffer / Unterziffern, unter der nachfolgenden Ziffer C) im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in schwarzem Farbton nachrichtlich-informativ wiedergegeben!)

### C) Änderungen der Festsetzungen durch Text der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Bergteile II“ in der Fassung vom 28.08.2017, in Kraft getreten am 27.09.2017

(Hinweis: Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden die festgesetzten Änderungen bzw. Fortschreibungen und Neufestsetzungen der textlichen Festsetzungen im Folgenden in rotem Farbton gekennzeichnet.  
Zusätzlich zu den Änderungen bzw. Fortschreibungen und Neufestsetzungen werden bei der von den Änderungen betroffenen Ziffer / Unterziffern der textlichen Festsetzungen unter „A Festsetzungen“ der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Bergteile II“, i.d.F. vom 28.08.2017, in Kraft getreten am 27.09.2017, im Hinblick v.a. auch als Grundlage für die Nachvollziehbarkeit der inhaltlich-fachlichen Zusammenhänge, alle nicht geänderten bzw. unverändert gültigen Festsetzungen durch Text der rechtskräftigen Planfassung nachfolgend in schwarzem Farbton nachrichtlich-informativ wiedergegeben!)

1. Die Ziffer „6. Grünordnung“ wird wie folgt angepasst bzw. geändert und fortgeschrieben:

- ~~„6.1 In der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Bäume müssen erhalten oder nachgepflanzt werden.“~~
- Auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „temporäre Baugebieteingrünung / Baugebietsdurchgrünung“ ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig.  
Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden!
- 6.1.1 Abweichend davon ist eine Errichtung sockelloser Einfriedungen auf den privaten Grünflächen allgemein zulässig.
- 6.2 Sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen und privaten Grünflächen als auch für alle sonstigen im Plangebiet festgesetzten Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich „gebietseigenes“ Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.
- 6.2.1 Für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verbindlich.
- 6.2.2 Auf den privaten Grünflächen sowie für die darin festgesetzten Pflanzungen ist die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich untersagt.
- 6.3 Auf den privaten Grünflächen besteht innerhalb der festgesetzten Flächenumgrenzungen „(...) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eine Pflanzbindung zur Anlage von Strauch-Gehölzstrukturen aus Gehölzen 3. Wuchsordnung (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich).
- 6.3.1 Innerhalb der Flächenumgrenzungen ist bezogen auf die jew. Einzelgrundstücksfläche die Umsetzung nachfolgender Pflanzmaßnahme festgelegt bzw. ist folgende Pflanzbindung festgesetzt:  
- Umsetzung / Pflanzung einer 1-reihigen Strauchgehölzstruktur auf mind. der Hälfte der Gesamtlänge der Grünfläche. Als Pflanzabstand wird ein Maß von 1,30 m festgelegt. Die Sträucher sind in Gruppen von 2-4 Pflanzen je Art zu pflanzen. Auf § 6.2.1 wird verwiesen.
- 6.3.2 Die festgesetzten Strauchgehölz-Pflanzungen / -strukturen sind als freiwachsende Hecken auszubilden. Formschnitthecken sind nicht zulässig.
- ~~6.2 6.4 Auf Privatgrundstücken ist je 350 qm Grundstücksfläche ein mittel- bis hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen (evtl. Bestand wird angerechnet) sind pro Grundstück mind. 2 Bäume in einem Flächen- / Pflanzbereich mit Mindestabstand von 1,5 m und einem max. Abstand von 7,0 m, gemessen jeweils in Stammmitte, entlang der südlichen Grundstücksgrenze bzw. gegenüber den südlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen zu situieren (Situierungsvorschlag s. nachrichtlich-informative Eintragungen / „Vorschlag Baumstandort“ in der Planzeichnung).~~
- 6.4.1 Hierfür sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubbäume 2. Wuchsordnung und / oder standortheimische Obstbäume zur Verwendung zulässig; zudem hat dabei die Umsetzung einer artenreichen Pflanzung bzw. die Verwendung unterschiedlicher Arten zu erfolgen. Auf § 6.2.1 wird verwiesen.

- 6.5 Die festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.  
Bei Pflanzenausfall ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.
- 6.5.1 Der Grenzabstand für die gem. § 6.3.1 festgesetzten Pflanzmaßnahmen / Pflanzbindung auf Privatgrund (Umsetzung / Pflanzung 1-reihige Strauchgehölzstrukturen) wird entlang / gegenüber von öffentlichen Grünflächen auf mind. 1,0 m reduziert (jeweils gemessen zwischen Grundstücksgrenze und Stamm- / Pflanzenmitte).  
Der Grenzabstand für Baumpflanzungen gem. § 6.4.1 wird entlang / gegenüber von öffentlichen Grünflächen auf mind. 1,5 m reduziert (jeweils gemessen zwischen Grundstücksgrenze und Stamm- / Pflanzenmitte).
- 6.6 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.
- ~~6.3~~ 6.7 Nicht überbaute Flächen sind größtmöglich zu begrünen bzw. geringmöglich zu versiegeln.  
Die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen und Kunstpflanzen sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist unzulässig.

Hinweise: - Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.  
- Sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen haben ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. zu erfolgen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig. “

## D) Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans

- 4.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die als Satzung beschlossene 2. Änderung des Bebauungsplans mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- 4.2 Gleichzeitig wird damit der mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerte Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Bergteile II“, in der Fassung vom 28.08.2017, in Kraft getreten am 27.09.2017, durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben bzw. abgeändert.

## Hinweise durch Text

Die Hinweise durch Text der bestandskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Bergteile II“ in der Fassung vom 28.08.2017, in Kraft getreten am 27.09.2017, werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans mit Inkrafttreten dieser Satzung durch die nachfolgenden in **rotem Farbton** Änderungen ergänzt und fortgeschrieben.

Alle nicht geänderten bzw. ergänzten, fortgeschriebenen und ersetzten Hinweise durch Text behalten weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit.

(Hinweis: die entsprechend unverändert fortgeltenden textlichen Hinweise unter „B Hinweise“ der rechtskräftigen Planfassung werden, bei der nachfolgenden von den Änderungen betroffenen Ziffer / Unterziffer, im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in schwarzem Farbton nachrichtlich-informativ wiedergegeben!)

### 1. Die Ziffer „4. Grünordnung“ wird wie folgt abgeändert bzw. fortgeschrieben:

- „4.1 Der Standort der Bäume im Straßenraum wird voraussichtlich bei der Erschließungsplanung übernommen, bei sonstigen Bäumen auf öffentlichem Grund ist die ungefähre Lage festgelegt. Auf Privatgrundstücken ist der Standort frei wählbar, **allerdings gilt § 6.4 vorrangig / ist übergeordnet zu beachten**. In den Straßenräumen werden hochstämmige Laubbäume gepflanzt. ~~„auf den öffentlichen Grünflächen Obstbäume als Hochstamm. Bei allen Baum- und Strauchpflanzungen sollten heimische Laubgehölze verwendet werden.“~~  
Fassadenflächen, insbesondere fensterlose Wände (Garagengrenzbebauung) sollten mit Kletter- und Rankpflanzen begrünt werden.

**Im gesamten Plangebiet sollen möglichst Gehölze gemäß Pflanzvorschlag verwendet werden. Dabei ist auf nachweislich „gebietseigenes“ Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) zu achten. Bei der Anpflanzung kann bzw. sollte vorrangig auf die nachfolgende Auflistung mit der nebenstehenden Mindestpflanzqualität zurückgegriffen werden. Die Verwendung von Thuja- oder (Schein)Zypressen-Hecken ist mögl. zu unterlassen bzw. ausdrücklich zu vermeiden!**

**Dagegen ist für alle in der Planung planungsrechtlich festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen sowie innerhalb der Gesamtflächen der ausgewiesenen privaten und öffentlichen Grünflächen ausschließlich die Verwendung standortheimischer, „gebietseigener“ (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) Gehölze aus der nachfolgenden Pflanzenliste festgeschrieben.**

**Fremdländische Gehölze (wie z.B. Thuja oder Zypresse) sind auf diesen Flächen bzw. für die Pflanzmaßnahmen nicht zulässig!**

**Es ist zwingend „gebietseigenes“ Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) zu verwenden!**

#### 4.2 **Pflanzliste**

##### Bäume II. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm bzw.

Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m;

Acer campestre (Feld-Ahorn), Betula pendula (Sand-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Walnuss), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Prunus padus (Trauben-Kirsche), Salix alba (Silber-Weide), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche).

##### Obstbäume / -gehölze:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm;

Malus sylvestris (Wild-Apfel), Pyrus communis (Wild-Birne),

sowie weitere heimische Obstbäume / -gehölze (Wildarten und Sorten).

Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:

Mindestqualität: Sträucher: vStr. 60-100 (ohne Ballen);

Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), Frangula alnus (Faulbaum), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus catharticus (Echter Kreuzdorn), Salix caprea (Sal-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide), Salix spec. (heimische Weiden-Arten), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Trauben-Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).

4.2 Allgemeine Hinweise

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

Zudem wird an dieser Stelle erneut darauf hingewiesen, dass Pflege- / Rückschnitt- und Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28. / 29.02. zulässig sind (zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen). Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig. “

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

Die der Planung zugrunde liegende *digitale Flurkarte (DFK)* wurde von der Gemeinde Amberg zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.



**PLANVERFASSER**

Gefertigt im Auftrag der  
Gemeinde Amberg

Mindelheim, den .....

.....  
Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &  
Stadtplaner

**eberle.PLAN**

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

Frundsbergstraße 18  
87719 Mindelheim  
fon 08261-70882 63  
fax 08261-70882 64  
info@eberle-plan.de

**GEMEINDE AMBERG**

Amberg, den .....

(Siegel)

.....  
1. Bürgermeister Peter Kneipp



Hauptstraße 1  
86854 Amberg  
fon 08241-4659  
fax 08241-7854  
rathaus@gemeinde-amberg.de

### III. Begründung

#### Inhalt:

1. Anlass, Bedarf und Planungsziel
2. Lage und Größe des Planungsgebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter
5. Planungskonzeption / Änderungen bzw. Fortschreibungen gegenüber dem rechtskräftigen Planstand sowie Flächenbilanzierung
6. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

#### Anlage 1:

Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

#### 1. Anlass, Bedarf und Planungsziel

Für die gewünschte weitere, gesamtplanerisch zielführende Entwicklung des Baugebietes „Bergteile II“ wird am südlichen Randbereich, im Umgriff der vorstehend genannten Grundstücke / Baugrundstücks-Teilflächen eine Anpassung bzw. Fortschreibung des Bebauungsplans erforderlich.

Durch das Planvorhaben erfolgt zum einen v.a. eine Änderung der Grünflächen-Situation i.V.m. einer entsprechenden Nachführung bzw. Anpassung der Baulandflächen, auf Grundlage einer Arrondierung / weiterführenden Optimierung der Flächen der Privatgrundstücke am Südrand des 2. Bauabschnittes des Gesamt-Baugebietes. So werden die in der 1. Änderung des Bebauungsplans bestandskräftig festgesetzten „Öffentlichen Grünflächen“ für die derzeit geplante Baugebietseingrünung nach Richtung Süden (welche gerade mit Blick auf die angestrebte südliche Fortentwicklung des Baugebietes bis zur Kr MN 2 künftig auch lediglich noch als „Baugebietsdurchgrünung“ anzusprechen sind) deutlich reduziert und diese im Rahmen der Planungskonzeption durch situativ ausreichend dimensionierte „Private Grünflächen“ mit räumlich-wirksamen Pflanzbindungsmaßnahmen ersetzt. Zusätzlich wird die ursprünglich auf den öffentlichen Flächen festgesetzte Baumpflanzung komplett auf die privaten Grundstücksflächen verlegt.

Zum anderen wird in Berücksichtigung der zwischenzeitlich gezielt erfolgten Grundstücksabmarkungen des aktuellen Katasterplans eine Anpassung der Erschließungsflächen / „Öffentlichen Verkehrsflächen“ vorgenommen, zur bestmöglichen Sicherstellung einer zukunftssträchtigen, situativ-bedarfsgerechten Planungskonzeption insb. auch im Hinblick auf die gesamtplanerischen Erfordernisse i.V.m. der künftig weiterführend angestrebten Fortentwicklung des Baugebietes nach Richtung Süden.

Mit der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2017 und der hiermit verbundenen städtebaulich-planungskonzeptionellen Optimierung der Umsetzungs- sowie künftigen Fortentwicklungsmöglichkeiten des Baugebietes trägt die Gemeinde - im Rahmen einer bestmöglichen Nutzung der örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungs-Potentiale - damit letztlich dem dringenden Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in einer situativ-bedarfsgerechten und gesamtplanerisch zielführenden Weise Rechnung.

Die geplante städtebauliche Entwicklung entspricht grundsätzlich den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans – die erforderliche Berücksichtigung des Entwicklungsgebots ist vollumfänglich gegeben.

## 2. Lage und Größe des Planungsgebietes

### 2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet (PG) befindet sich am westlichen Ortsrand von Amberg, unmittelbar entlang des derzeitigen südlichen, zeitnah zur Umsetzung anstehenden Randbereiches des Wohnbaugebietes „Bergteile II“ zwischen der „Anton-Städele-Straße“, der „Schloßstraße“ und der „Türkheimer Straße“ / Kreisstraße MN 2.

Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen die dort bestandskräftig (gem. der 1. Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 28.08.2017) als „Öffentliche Grünflächen“ ausgewiesenen Baugebietsbereiche, sowie die südlichen Teilflächen der zwischenzeitlich bereits als (verkehrstechnische) Erschließungsflächen in Form von Stichstraßen umgesetzten „Öffentlichen Verkehrsflächen“ von „Auenweg“, „Bergteilstraße“ und „Talfeldstraße“. Des Weiteren sind planungskonzeptionell die direkt an diese Flächenbereiche angrenzenden „Baulandflächen“ (WA gem. § 4 BauNVO) beinhaltet.

Die südlich an das PG anschließenden Flächen - im Zwischenbereich bis zur „Türkheimer Straße“ bzw. zu den bestehenden Siedlungsflächen der Ortslage Amberg - werden derzeit Großteils (noch) intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Diese sind nach derzeitigem Sachstand künftig ebenfalls bereits, im Rahmen der angestrebten städtebaulich-gesamtplanerischen Fortentwicklung des Siedlungsgefüges, komplett für eine zielführende Ergänzung bzw. Erweiterung des Wohnbaugebietes vorgesehen (siehe u.a. „vorbereitende Führung“ der Grundstücksabmarkungen der öffentlichen (Erschließungs-)Flächen bzw. der entsprechenden Straßenräume am Südrand des PG sowie auch Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan).

### 2.2 Größe des Planungsgebietes

Der ca. 0,23 ha große räumliche Geltungsbereich der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 150 (TF = Teilfläche), 150/56 (TF), 150/63 (TF), 150/65 (TF), 150/68 (TF), 150/69 (TF), 150/70 (TF), 150/73 (TF), 150/74 (TF), 150/75 (TF), 150/76 (TF), 150/77, 150/79 (TF), 150/80 (TF), 150/81, 150/86 (TF) und 150/88 (TF), jeweils der Gemarkung Amberg. Maßgebend ist die Planzeichnung.

In der Planzeichnung ist die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs mit einer unterbrochenen schwarzen Balkenlinie gekennzeichnet.

## 3. Planungsrechtliche Situation

### 3.1 Beschlussituation

Der Gemeinderat Amberg hat mit Sitzung am 24.02.2025 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Bergteile II“ gefasst (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB).

Die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann der Planzeichnung entnommen werden.

Der bestandskräftige Bebauungsplan „Bergteile II“ liegt in Bezug auf den räumlichen Geltungsbereich der verfahrensgegenständlichen Planänderung in der Fassung der 1. Änderung vom 28.08.2017 vor (in Kraft getreten mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 27.09.2017).

Weiterhin wurde für die **Durchführung des Aufstellungsverfahrens für die Bebauungsplan-Änderung**, auf Grundlage der Ergebnisse der Vorabstimmungen mit dem Landratsamt Unterallgäu, die **Anwendung des § 13a (i.V.m. § 13) BauGB** bzw. die **Durchführung im sog. „beschleunigten Verfahren“** beschlossen.

Die Voraussetzungen hierfür gem. § 13a Abs. 1 BauGB sind vollumfassend erfüllt. Insbesondere besteht i.V.m. der vorliegenden Bauleitplanung keine Relevanz bzgl. des Kriteriums der festgesetzten zulässigen Grundfläche im Sinne des § 13a Abs.1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> / 2 ha. Des Weiteren werden durch die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13a Abs.1 Satz 3 BauGB). Ebenfalls sind keine Anhaltspunkte für eine (zusätzliche) erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie darunter insb. auch der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Umwelt-Schutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben gegeben. Außerdem besteht vorliegend keine Relevanz bezgl. § 13 Abs 1 Nr. 3 BauGB.

Auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffern 4.2 „Bestandssituation für Natur und Umwelt – Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter“ sowie 6. „Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ dieser Begründung wird weiterführend verwiesen.

### 3.1.1 Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung und Erörterung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB absah.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Aufstellung der Bauleitplanung im sog. "beschleunigten Verfahren" gemäß §§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB und § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt wird.

Weiterhin wird auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

### 3.2 Inhalte überplanter Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans

Auf den nachfolgend dargestellten „Bestandsplan“ bzw. den Planausschnitt des rechtskräftigen Standes der 1. Änderung des Bebauungsplans (in der Fassung vom 28.08.2017, in Kraft getreten mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 27.09.2017), mit hinweislicher Überlagerung des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 2. Änderung (schwarze Balken-Linie) wird verwiesen.

Dieser ist ebenfalls als gesonderter „Beiplan“ mit der Bezeichnung „Bestand: Rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans „Bergteile II“ (...)“ auf der Planzeichnung nachrichtlich-informativ enthalten bzw. plangraphisch dargestellt.

Als wesentliche Planungsinhalte sind für den gegenständlich beplanten Änderungsbereich in der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2017 folgende Festsetzungs-Eckpunkte vorhanden:

Der Änderungsbereich umfasst

- die bestandskräftig als „Öffentliche Grünflächen“ festgesetzten Bereiche im Süden des Baugebietes mit den hinweislich / nachrichtlich-informativ in die Planung aufgenommenen Baumstandorten für zu pflanzende Gehölze (Bezeichnung / Planzeichen: „Baum, zu pflanzen, öffentlich, Lage ca.“),
- Teile der nördlich daran anschließenden ausgewiesenen „Öffentlichen Verkehrsflächen“ sowie
- die direkt an die vorgenannten Bereiche angrenzenden festgesetzten Baulandflächen (WA gem. § 4 BauNVO).



Ausschnitt rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans „Bergteile II“ in der Fassung vom 28.08.2017, in Kraft getreten mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 27.09.2017, mit Überlagerung der aktuellen Digitalen Flurkarte sowie mit hinweislicher Überlagerung der Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der verfahrensgegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans (ohne Maßstab)

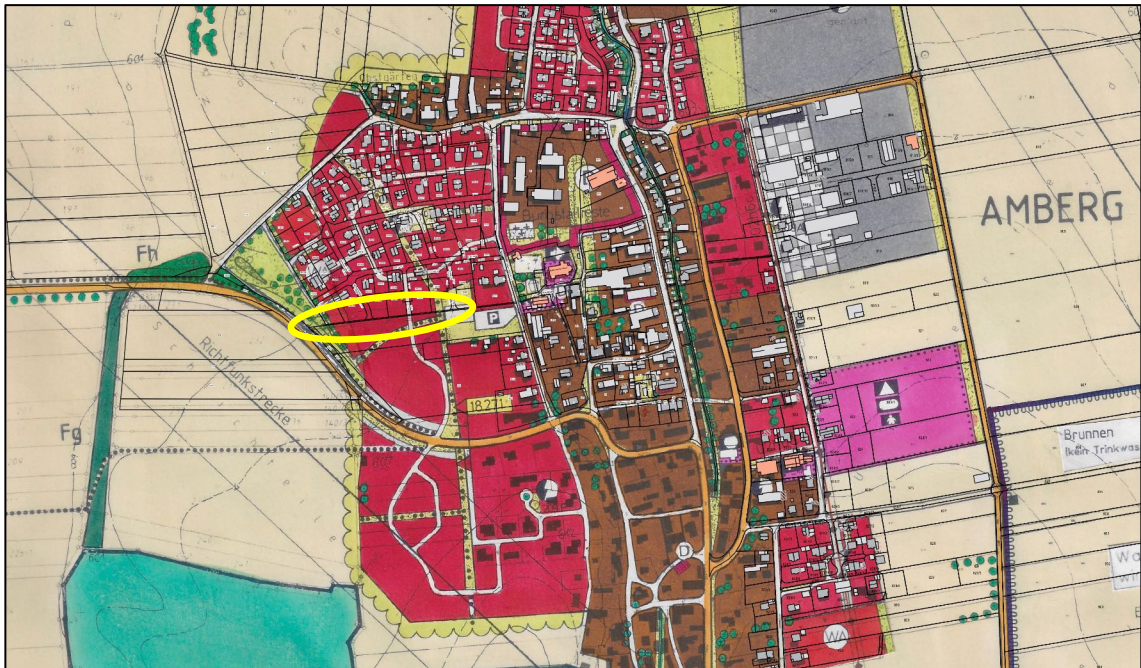
### 3.3 Flächennutzungsplan

Den rechtswirksamen Planungsstand des Flächennutzungsplans (FNP) stellt für den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans der FNP in der Fassung vom 18.10.1993, bekanntgemacht am 26.05.1994 bzw. teilweise die 1. Änderung aus dem Jahr 2005, dar.

Darin ist der Bereich des Plangebietes bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

#### Fazit:

Die verfahrensgegenständliche Planung ist damit als vollumfänglich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt zu bewerten und entspricht folglich in jeglicher Hinsicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Amberg!



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1993 mit der 1. Änderung aus dem Jahr 2005 mit Kennzeichnung des Bereiches der gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans „Bergteile II“ (ohne Maßstab)

### 3.4 Raumordnung und Landesplanung – Berücksichtigung von raumordnerischen Grundsätzen und Zielen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Landes- und Regionalplanung) anzupassen.

Die Gemeinde Amberg zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023) zum „**Allgemeinen Ländlichen Raum**“.

Die Gemarkung der Stadt Buchloe als „Mittelzentrum“ grenzt unmittelbar benachbart bzw. südöstlich an das Gemeindegebiet an.

Des Weiteren gehört die Gemeinde dem **Regionalen Planungsverband Donau-Iller (Region 15)** an.

Die aktuelle Gesamtfortschreibung des Regionalplans des Regionalverbandes Donau-Iller ist am 21.12.2024 In-Kraft-getreten.

#### **Fazit:**

Der verfahrensgegenständlichen Planung stehen nach derzeitigem Sachstand keine einschlägigen Inhalte der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Mit der gegenständlichen Bebauungsplanänderung und der hiermit verbundenen städtebaulich-planungskonzeptionellen Optimierung der Umsetzungs- sowie künftigen Fortentwicklungsmöglichkeiten des Baugebietes trägt die Gemeinde - im Rahmen einer bestmöglichen Nutzung der örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungs-Potentiale - damit letztlich dem dringenden Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in einer situativ-bedarfgerechten und gesamtplanerisch zielführenden Weise Rechnung.

Im Ergebnis ist an dieser Stelle hervorzuheben, dass das Planvorhaben insgesamt eine situativ-bedarfgerechte und mit der Charakteristik der Bestandssituation gesamtgebietsverträgliche Maßnahme i.S. der Innenentwicklung darstellt.

Die gegenständliche Bebauungsplan-Änderung wird damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans vollumfänglich gerecht.

## 4. Bestandssituation und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

### 4.1 Realnutzung / vorhandene Strukturen

Die Vorhabenflächen befindet sich am westlichen Ortsrand von Amberg direkt entlang des südlichen Randbereiches des Wohnbaugebietes „Bergteile II“ zwischen der „Anton-Städele-Straße“, der „Schloßstraße“ und der „Türkheimer Straße“ / Kreisstraße MN 2.

Der Änderungsbereich umfasst dort die bestandskräftig als „Öffentliche Grünflächen“ festgesetzten Bereiche sowie Teile der unmittelbar daran angrenzenden „Öffentlichen Verkehrsflächen“ von „Auenweg“, „Bergteilstraße“ und „Talfeldstraße“. Zudem sind planungskonzeptionell die direkt an diese Flächenbereiche angrenzenden „Baulandflächen“ (WA gem. § 4 BauNVO) mitberücksichtigt.

Die „Öffentlichen Verkehrsflächen“ / (verkehrstechnischen) Erschließungsflächen in Form von Stichstraßen wurden bereits im Jahr 2018 realisiert, die „Öffentlichen Grünflächen“ sind bisher noch nicht umgesetzt. Auch wurden auf den vorliegend im Wesentlichen (teilweise) mitüberplanten, betreffenden Baugrundstücken nach derzeitigem Kenntnisstand bisher noch keine baulichen Anlagen errichtet.

Momentan sind die Flächen im Geltungsbereich des Plangebietes (PG) bzw. auf den gegenständlich mitüberplanten Grundstücken / Grundstücksteilflächen, abgesehen von den bereits hergestellten Abschnitten der Straßenflächen, als Grünland anzusprechen; dasselbe gilt im Wesentlichen auch für die direkt angrenzenden, übrigen Flächenbereiche der betreffenden Grundstücksflächen.

Bei der direkt entlang des Südrandes des PG gelegenen Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 150, handelt es sich um einen ehemaligen, ca. 1,5 m breiten gemeindlichen Fußweg (in Form eines Grasweges).

Die südlich an das PG anschließenden Flächen - im Zwischenbereich bis zur „Türkheimer Straße“ bzw. zu den bestehenden Siedlungsflächen der Ortslage Amberg - werden derzeit Großteils (noch) intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Diese sind nach derzeitigem Sachstand künftig ebenfalls bereits, im Rahmen der angestrebten städtebaulich-gesamtplanerischen Fortentwicklung des Siedlungsgefüges, komplett für eine zielführende Ergänzung bzw. Erweiterung des Wohnbaugebietes vorgesehen (siehe u.a. „vorbereitende Führung“ der Grundstücksabmarkungen der öffentlichen (Erschließungs-)Flächen bzw. der entsprechenden Straßenräume am Südrand des PG sowie auch Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan).

Abschließend ist anzumerken, dass eine Einsehbarkeit des PG und darunter der (überwiegend) mittleren und insb. gesamten westlichen Flächenbereiche aus Richtung Süden / Südwesten, gerade auch vom Ortsgangsbereich entlang der „Türkheimer Straße“ / Kreisstraße MN 2 aus, nur stark eingeschränkt oder gar nicht gegeben ist; - aufgrund der ausgeprägten, insg. durchgehend-zusammenhängenden Gehölzbestände auf dem südlich der Plangebietsflächen gelegenen Privatgrundstück Fl.-Nr. 143/1.

#### Fazit:

Insgesamt ist der räumliche Umgriff der Vorhabenflächen durch die Bestands- / Realnutzungssituation in einem vergleichsweise hohen Maß durch anthropogene Nutzungen geprägt. Auch ist in diesem Kontext natürlich auf die bestandskräftige „Baurechts-Situation“ hinzuweisen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. sind im PG selbst und dessen räumlich-funktional zusammengehörigen Nahbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

### 4.2 Bestandssituation für Natur und Umwelt – Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass für den räumlich-funktional zusammengehörigen Umgriff der Plangebietsflächen aus planungsrechtlicher Sicht bereits ein umfassendes „bestehendes Baurecht“ im Rahmen der Umsetzung der ausgewiesenen Öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Baugrundstücke besteht,

auf Grundlage der Festsetzungen der bestandskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Bergteile II“ in der Fassung vom 28.08.2017, rechtskräftig per Bekanntmachung vom 27.09.2017!

Aufgrund dessen erfolgt gegenständlich aus fachlicher Sicht im Wesentlichen auch lediglich eine Beschreibung und Beurteilung der umweltrelevanten Schutzgüter hinsichtlich der ggf. zu erwartenden, zusätzlich auftretenden Auswirkungen i.V.m. den wesentlichen Planänderungen auf Grundlage der verfahrensgegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans im Vergleich zu dieser „planungsrechtlichen Bestandssituation“.

**Im Zuge der gegenständlichen Planung erfolgen im Wesentlichen die nachfolgenden, bereits mit dem Landratsamt Unterallgäu vorabgestimmten Anpassungen / Änderungen:**

- in Berücksichtigung der zwischenzeitlich gezielt erfolgten Grundstücksabmarkungen des aktuellen Katasterplans sowie den gesamtplanerischen Erfordernissen i.V.m. der angestrebten Fortentwicklung des Baugebietes nach Richtung Süden, Anpassung bzw. planungskonzeptionelle Fortschreibung der Festsetzungen zu den (verkehrstechnischen) Erschließungsflächen / „Öffentlichen Verkehrsflächen“;
- Änderung der Grünflächen-Situation i.V.m. einer entsprechenden Nachführung bzw. Anpassung der Baulandflächen, auf Grundlage bzw. zugunsten einer Arrondierung / weiterführenden Optimierung der Flächen der Privatgrundstücke, durch:
- sowohl eine deutliche Reduzierung der bestandskräftig festgesetzten, durchgehend 6 m breiten „Öffentlichen Grünflächen“ auf die Restfläche des künftig unverändert verbleibenden, 1,5 m breiten Flächenbereiches der Fl.-Nr. 150 entlang des unmittelbaren Südrandes der Plangebietsflächen,
- als auch die Neuausweisung bzw. die grundsätzlich funktionale Ersetzung dieser im Hinblick auf die weiterführende Baugebietsentwicklung nach Richtung Süden i. E. als „temporär“ zu bezeichnenden Flächen zur Baugebietseingrünung, durch situativ ausreichend dimensionierte „Private Grünflächen“ (mit einer durchgehenden Breite von 2,0 m entlang der Südgrenzen der Privatgrundstücke) inkl. ergänzender Festsetzung von situativ-bedarfsgerechten, räumlich-wirksamen Pflanzbindungsmaßnahmen (Gehölze 3. Wuchsordnung / artenreiche Strauchgehölz-Pflanzung);  
entsprechend wird der restliche 2,5 m (= 6 m – 1,5 m – 2,0 m) breite Teil der urspr. festgesetzten „Öffentlichen Grünflächen“ dem „Bauland“ zugeschlagen (bzw. dem mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichneten Flächenbereich). Da im Zuge der Planung die Überbaubaren Grundstückflächen / Führung der Baugrenzen unverändert bleiben, handelt es sich bei diesen zusätzlichen / neuen „Baulandflächen“ um Bereiche außerhalb der Baugrenzen, die voraussichtlich größtenteils als Hausgartenflächen genutzt werden;
- zusätzliche Verlegung der ursprünglich auf den öffentlichen Flächen festgesetzten Baumpflanzung komplett auf die privaten Grundstücksflächen; hier sind künftig im Bereich der südlichen Grundstücksränder (innerhalb eines 3 bis 7 m Flächenbereiches, gemessen von den sdl. Grundstücksgrenzen) pro Baugrundstück jew. mindestens 2 Bäume zu pflanzen (heimische, standortgerechte Laubbäume 2. Wuchsordnung und / oder standortheimische Obstbäume).

Auf die Änderungen / Fortschreibungen der Grünordnerischen Planungskonzeption sowie die Flächenbilanz unter den nachfolgenden Ziffern 5.1.2 bzw. 5.2 dieser Begründung wird weiterführend verwiesen.

**Fazit:**

Im Ergebnis sind i.V.m. der verfahrensgegenständlichen Änderungs-Planung bzw. deren wesentlichen Festsetzungs-Inhalten (s. hierzu weiterführend insb. auch Ausführungen unter dem nachfolgenden Kapitel 5.) keine Anhaltspunkte für eine (zusätzliche) erhebliche bzw. unangemessene und über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umwelt-Schutzgüter (von Naturhaushalt und Landschaftsbild) i.V.m. dem Planvorhaben gegeben.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit gegenüber den Umweltschutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Orts- bzw. Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter im gegenständlichen Planungsfall als nicht relevant bzw. teils



allenfalls als vergleichsweise überaus geringfügig und situativ verträglich zu bewerten, - und kann aus gesamtplanerischer Sicht in Abwägung aller im gegenständlichen Einzelfall zu berücksichtigenden Belange hingenommen werden.

Diesbezüglich weiterführend wird sowohl auf die nachstehenden Ausführungen der Ziffern 4.2.1 ff. sowie insbesondere auch auf die Inhalte unter dem Kapitel 6. dieser Begründung verwiesen.

Nachfolgend werden die wichtigsten Eckpunkte zur Betrachtung der Bestandssituation für Natur und Umwelt entsprechend wiedergegeben:

#### **4.2.1 Schutzgut Fläche - Flächenverbrauch / Bodenversiegelung**

Auf die zusammenfassende Auflistung der wesentlichen Plan-Anpassungen unter der vorstehenden Ziffer 4.2 dieser Begründung, die im Zuge der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplans erfolgen, wird verwiesen.

Im Ergebnis werden i.V.m. dem Planvorhaben in Bezug auf die planungsrechtliche Ausgangs- / Bestandssituation „allein räumlich betrachtet“ keine neuen Flächen (über den bestandskräftigen BPlan hinaus) in Anspruch genommen, und insgesamt auch nur vergleichsweise kleine Flächenbereiche im Umgriff der geänderten bzw. zusätzlich ausgewiesenen „Öffentlichen Verkehrsflächen“ & „Baulandflächen“ gegenüber der urspr. Festsetzung als „Öffentliche Grünflächen“ zusätzlich versiegelt.

- **Fazit / Bewertung; Schutzgut Fläche:**

In Verbindung mit dem **Schutzgut Fläche - Flächenverbrauch / Bodenversiegelung** ist deshalb im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation **nur eine geringfügige / insgesamt als unerheblich zu bewertende höhere Eingriffserheblichkeit gegeben.**

#### **4.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser (Grundwasser / Oberflächengewässer)**

Aufgrund der Art der Plan-Anpassungen, die im Zuge der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplans erfolgen, und der vergleichsweise nur geringfügigen zu erwartenden zusätzlichen Flächenversiegelungen ist im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation“ bzw. den einschlägigen Inhalten der rechtskräftigen Unterlagen der 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2017 insgesamt von **keinen zusätzlichen nennenswerten (negativen) Auswirkungen** gegenüber den **Schutzgütern Boden / Untergrund-situation sowie Wasser (Grundwasser / Oberflächengewässer)** auszugehen.

- **Fazit / Bewertung; Schutzgüter Boden und Wasser (Grundwasser / Oberflächengewässer):**

Insgesamt keine (zusätzlich) höhere Eingriffserheblichkeit bzw. nennenswert negative Auswirkungen gegeben.

#### **4.2.3 Schutzgut Klima / Luft**

Auch bezüglich des **Schutzgutes Klima / Luft** (lufthygienisch-kleinklimatische Situation) können im Vergleich zur „planungsrechtlichen Ausgangs- / Bestandssituation“ **nennenswerte weitere Auswirkungen bzw. zusätzliche (ggf. erhebliche) Beeinträchtigungen**, insbesondere aufgrund der Bestands- / Realnutzungssituation sowie hinsichtlich der Wesentlichen Planungsinhalte der gegenständlich vorliegenden Änderungs-Planung, **ausgeschlossen** werden.

- **Fazit / Bewertung; Schutzgut Klima / Luft:**

Keine (zusätzliche) höhere Eingriffserheblichkeit bzw. negative Auswirkungen gegeben.

#### **4.2.4 Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt**

Schutzgebiete / Schutzobjekte - Arten- und Biotopschutz

- Bezüglich der Bestands- / Realnutzungssituation wird auf das Kapitel 4.1 „Realnutzung / vorhandene Strukturen“ verwiesen.
- Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc. nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff ebenso wie FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete nicht vorhanden.
- Ebenfalls befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine (Teil-)Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope), Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG oder amtlich kartierte Biotope innerhalb der Geltungsbereichsflächen.
- Auch sind im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf den Vorhabensbereich beziehen.
- Aktuell zu berücksichtigende Fundflächen/-punkte der Artenschutzkartierung (ASK) sind ebenso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach aktuellem Kenntnisstand im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.

Insbesondere aufgrund des Lebensraumpotentials der Plangebietsflächen selbst sowie auch der vorhandenen, in starkem Maße anthropogen vorgeprägten Bestands- / Realnutzungssituation bzw. Vorbelastung des gesamten Flächenumgriffs ist das PG für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur vergleichsweise stark untergeordneter Bedeutung zu bewerten. Bzgl. der Bestands- / Realnutzungssituation wird weiterführend auf die vorstehende Ziffer 4.1 verwiesen.

Das PG stellt derzeit i. E. eine Grünlandfläche dar, im direkten Umfeld / Kontakt zu wohngenutzten Grundstücken sowie verkehrstechnischen Erschließungsflächen – ferner wird in diesem Zusammenhang auch auf die westlich / südwestlich benachbart verlaufende Kreisstraße MN 2 hingewiesen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind besonders wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. im PG selbst und dessen räumlich-funktionalem Umgriff nicht vorhanden bzw. werden im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen nicht beeinträchtigt.

#### • **Fazit / Bewertung; Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt:**

Auch bzgl. des **Schutzgutes Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt** sind im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation“ bzw. den einschlägigen Inhalten der rechtskräftigen Unterlagen der 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2017, insbesondere aufgrund der Bestands- / Realnutzungssituation sowie hinsichtlich der wesentlichen, v.a. auch grünordnerischen Planungsinhalte der gegenständlich vorliegenden Änderungs-Planung, **keine zusätzlichen (negativen) Auswirkungen** zu erwarten.

#### Allgemeine Hinweise:

- Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.
- Ferner wird gerade auch im Hinblick auf durchzuführende Pflegemaßnahmen von Gehölzen darauf hingewiesen, dass sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28./ 29.02. zulässig sind (zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen).

Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

### 4.2.5 **Schutzgüter Mensch - Immissionsschutz und Erholung**

#### **A) Immissionsschutz**

Durch die Planungsinhalte der gegenständlich vorliegenden Änderungs-Planung sowie in der Konsequenz die zukünftige, in den geänderten bzw. überplanten Flächenbereichen anderweitigen Flächennutzungen ist im Vergleich zu der „planungsrechtlichen Bestandssituation“ insgesamt von keinen gebietsunverträglichen

zusätzlichen Erheblichkeiten gegenüber dem Schutzgut Mensch – Immissionsschutz auszugehen. Auch ist festzuhalten, dass sich insbesondere in Verbindung mit der südlich / südwestlich verlaufenden „Türkheimer Straße“ / Kreisstraße MN 2 durch die gegenständliche Planung für das Baugebiet „Bergteile II“ keine Veränderungen bzgl. des Schutzgutes Mensch – Immissionsschutz ergeben.

Hinweis i.V.m. den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen:

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die räumliche Lage des Planungsgebietes am Ortsrandbereich von Amberg insbesondere auch Immissionen i.V.m. der Bewirtschaftung von landwirtschaftlich genutzten Flächen auftreten können (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spät abends, auftreten – insbesondere während der Erntezeiten).

Es wird darauf hingewiesen, dass diese ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB generell hingenommen werden müssen.

Auch diesbezüglich gilt, dass sich durch die gegenständliche Planung für das Baugebiet „Bergteile“ keine Veränderungen bzgl. des Schutzgutes Mensch – Immissionsschutz ergeben.

### **B) Erholung / Erholungsnutzung**

Bzgl. der Thematik Erholung bzw. gegenüber dem Schutzgut Mensch - Erholung bzw. der direkten und indirekten Erholungsnutzung in Verbindung mit den Vorhabenflächen selbst sowie insbesondere auch dem umliegenden wohngenutzten Gebäudebestand (inkl. auch den zur Umsetzung im übrigen / nördlichen Baugebiet „Bergteile II“ selbst anstehenden baulichen Anlagen), sind im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation“ im Ergebnis keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten bzw. ist grundsätzlich von keinen weiteren nennenswerten schutzgutbezogenen Erheblichkeiten auszugehen.

In diesem Kontext ist zu ergänzen, dass auf Grundlage der verfahrensgegenständlichen Planänderungen weiterhin die Möglichkeit gegeben ist bzw. grundsätzlich unverändert fortbesteht, im Zuge der angestrebten, zukünftigen Erweiterung des Gesamt-Baugebietes nach Richtung Süden am südlichen Rand des Plangebietes bzw. südlich daran anschließend ggf. eine entsprechend breite / dimensioniert ausgestaltete Grünachse, evtl. auch mit gesonderter Berücksichtigung einer ausgebauten Fuß- / Radwegeverbindung planungskonzeptionell zu schaffen bzw. künftig umzusetzen.

#### **• Fazit / Bewertung; Schutzgut Mensch - Immissionsschutz und Erholung:**

Im Ergebnis ist im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation“ aus dem Jahr 2017 i.V.m. der verfahrensgegenständlichen Änderungs-Planung bzw. deren wesentlichen Inhalten von keinen zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch – Immissionsschutz und Erholung auszugehen.

#### **4.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Bezüglich der Bestands- / Realnutzungssituation wird auf die Ausführungen des Kapitels 4.1 „Realnutzung / vorhandene Strukturen“ verwiesen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass bzgl. der im Rahmen der gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich der grünordnerischen Konzeption festgesetzten Änderungen auf das Schutzgut „Orts- und Landschaftsbild“ nur von insgesamt vergleichsweise geringfügigen schutzgutbezogenen Auswirkungen auszugehen ist, obwohl sich das PG direkt am derzeitigen Südrand des Gesamt-Baugebietes „Bergteile II“ befindet.

Zwar werden durch die gegenständliche Plan-Änderung ein Großteil der bislang als „Öffentliche Grünflächen“ bestandskräftig festgesetzten, durchgehend 6 m breiten Flächen der aktuellen Baugebietseingrünung nach Richtung Süden überplant bzw. diese deutlich auf noch 1,5 m im Bereich der Fl.-Nr. 150 reduziert. Allerdings erfolgt zugleich auch eine Neuausweisung bzw. die grundsätzlich funktionale Ersetzung dieser im Hinblick auf die weiterführende Baugebietesentwicklung nach Richtung Süden i. E. als „temporär“ zu bezeichnenden Flächen zur Baugebietseingrünung durch situativ ausreichend dimensionierte „Private Grünflächen“ (mit einer durchgehenden Breite von 2,0 m entlang der Südgrenzen der Privatgrundstücke), auf

welchen zudem situativ-bedarfsgerechte, räumlich-wirksame Pflanzbindungsmaßnahmen festgelegt sind. Außerdem werden die ursprünglich auf den öffentlichen Flächen festgesetzten, strukturbildenden Baumpflanzungen gesamtkonzeptionell komplett beibehalten und lediglich auf die „Privaten Grundstücksflächen“ verlegt.

Des Weiteren ist bzgl. des 2,5 m (= 6 m – 1,5 m – 2,0 m) breiten, i. E. dem „Bauland“ zusätzlich zugeschlagen Flächenstreifens der urspr. festgesetzten „Öffentlichen Grünflächen“ festzuhalten, dass im Zuge der verfahrensgegenständlichen Planung die Überbaubaren Grundstücksflächen / Führung der Baugrenzen unverändert erhalten bleiben, weshalb es sich bei diesen zusätzlichen / neuen „Baulandflächen“ um Bereiche außerhalb der Baugrenzen handelt, die voraussichtlich größtenteils als künftige Hausgartenflächen genutzt werden.

Abschließend erfolgt eine Verlegung der ursprünglich auf den öffentlichen Flächen festgesetzten Baumpflanzung komplett auf die privaten Grundstücksflächen; hier sind künftig im Bereich der südlichen Grundstücksränder (innerhalb eines 3 bis 7 m Flächenbereiches, gemessen von den sdl. Grundstücksgrenzen) pro Baugrundstück jew. mindestens 2 Bäume zu pflanzen (heimische, standortgerechte Laubbäume 2. Wuchsordnung und / oder standortheimische Obstbäume).

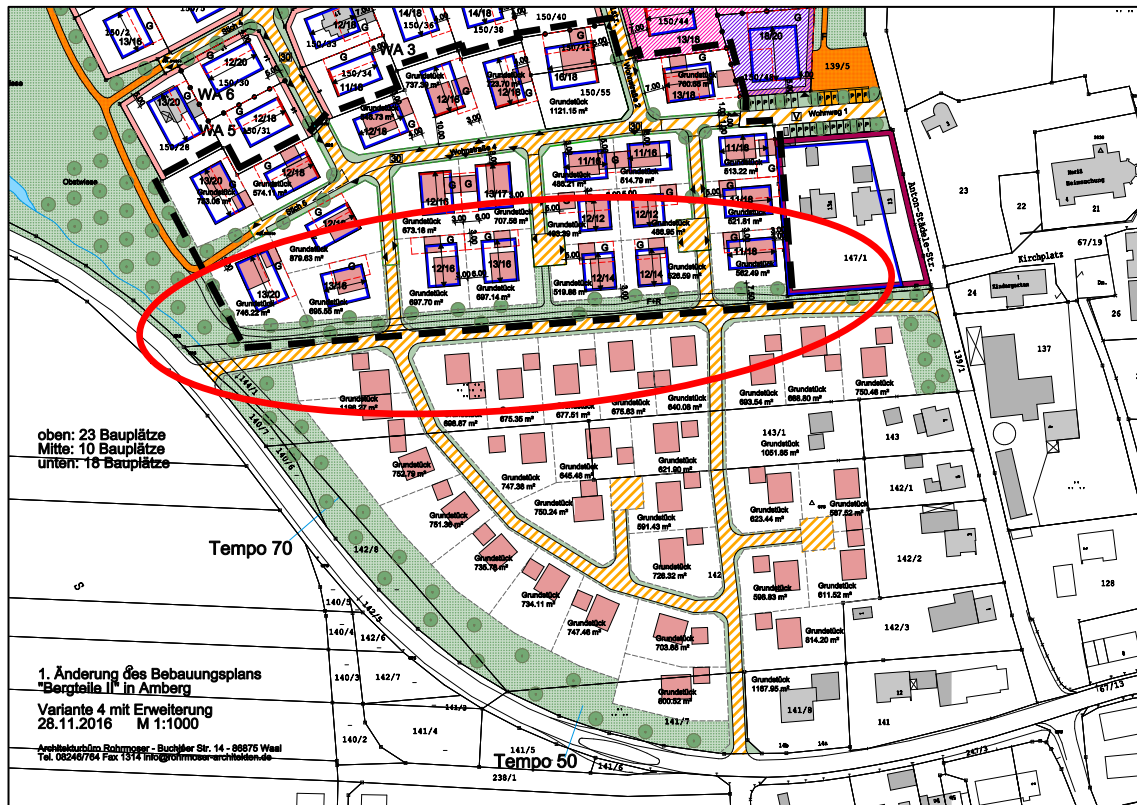
Durch diese grünordnerischen Eckpunkte / Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung ist davon auszugehen, dass sich im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut „Orts- und Landschaftsbild“ insgesamt höchstens geringfügig / nicht nennenswert verändern bzw. diesen gesamtkonzeptionell unverändert weitreichend und nachhaltig entgegenwirken werden kann.

Auf die Ausführungen zur geänderten / fortgeschriebenen Grünordnerischen Planungskonzeption unter der nachfolgenden Ziffer 5.1.2 sowie auch die Flächenbilanz unter der Ziffer 5.2 dieser Begründung wird weiterführend verwiesen.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die südlich an das PG anschließenden Flächen - im Zwischenbereich bis zur „Türkheimer Straße“ bzw. zu den bestehenden Siedlungsflächen der Ortslage Amberg - nach derzeitigem Sachstand künftig ebenfalls bereits, im Rahmen der angestrebten städtebaulich-gesamtplanerischen Fortentwicklung des Siedlungsgefüges, komplett für eine zielführende Ergänzung bzw. Erweiterung des Wohnbaugebietes vorgesehen sind (siehe u.a. „vorbereitende Führung“ der Grundstücksabmarkungen der öffentlichen (Erschließungs-)Flächen bzw. der entsprechenden Straßenräume am Südrand des PG sowie auch Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan).

Auf die entsprechende, nachfolgend eingefügte plangraphische Darstellung bzw. diesbzgl. weiterführende Städtebauliche Konzeption mit Bezeichnung „Variante 4 mit Erweiterung“ und Stand vom 28.11.2016, welche im Zuge der Planungsarbeiten zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Bergteile II“ erstellt wurde, wird verwiesen.

Außerdem ist anzumerken, dass eine Einsehbarkeit des PG und darunter der (überwiegend) mittleren und insb. gesamten westlichen Flächenbereiche aus Richtung Süden / Südwesten, gerade auch vom Ortsausgangsbereich entlang der „Türkheimer Straße“ / Kreisstraße MN 2 aus, nur stark eingeschränkt oder gar nicht gegeben ist; - aufgrund der ausgeprägten, insg. durchgehend-zusammenhängenden Gehölzbestände auf dem südlich der Plangebietsflächen gelegenen Privatgrundstück Fl.-Nr. 143/1.



Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Bergteile II“ erstellte Städtebauliche Konzeption (Bezeichnung „Variante 4 mit Erweiterung“, Stand: 28.11.2016) zur Weiterentwicklung des Baugebietes nach Richtung Süden bis zur „Türkheimer Straße“ / Kr. MN 2, mit Kennzeichnung des Bereiches der gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans (ohne Maßstab)

**Des Weiteren ist diesbezüglich zu ergänzen bzw. festzuhalten, dass der gesamte Flächenbereich bis zur „Türkheimer Straße“ / Kr MN 2 auch bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1993 inkl. der 1. Änderung aus dem Jahr 2005 als „Wohnbauflächen“ (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt ist; siehe Abbildung unter Ziffer 3.3 dieser Begründung.**

• **Fazit / Bewertung; Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:**

Auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind durch die gegenständlichen Planungs-Änderungen im Vergleich zur „planungsrechtlichen Ausgangssituation“ grundsätzlich keine (nennenswerten / erheblichen) Veränderungen bzgl. der **baubedingten Auswirkungen** zu erwarten. Aufgrund des nur temporären Auftretens von baubedingten Beeinträchtigungen wären diese ohnehin **als vergleichsweise nur geringfügig zu bewerten.**

Ebenfalls sind durch die gegenständlichen Planungs-Änderungen **anlagen- bzw. betriebsbedingt im Vergleich zur rechtskräftigen „planungsrechtlichen Ausgangs- / Bestandssituation“** sowie in Berücksichtigung der vorgenannten wesentlichen Eckpunkte der Gesamt-Planungskonzeption (bzw. die in die Planung entsprechend integrierten v.a. grünordnerischen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen) **insgesamt keine unverhältnismäßig größeren Auswirkungen bzw. zusätzlich erhebliche und gesamtplanerisch unverträgliche Beeinträchtigungen zu erwarten.**

Im Ergebnis ist deshalb von weiteren / zusätzlichen nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut im Vergleich zur „planungsrechtlichen Ausgangs- / Bestandssituation“ hinsichtlich der wesentlichen Planungsinhalte der gegenständlich vorliegenden Änderungs-Planung **nicht** auszugehen.

**4.2.7 Schutzgut Kulturgüter; Denkmalschutz**

Bau- und Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand und des „Bayerischen Denkmal Atlas“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Plangebiet nicht vorhanden.

- **Fazit / Bewertung; Schutzgut Kulturgüter:**

In Verbindung mit dem **Schutzgut Kulturgüter** ist deshalb nach aktuellem Kenntnisstand **keine Relevanz / Erheblichkeit von schutzgutbezogenen Auswirkungen gegeben.**

Allgemeine Hinweise zum Bodendenkmalschutz:

Grundsätzlich muss bei allen Bodeneingriffen damit gerechnet werden, dass auf Bodendenkmäler gestoßen werden kann. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler und / oder archäologische Funde zu Tage kommen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen.

Zur Anzeige verpflichtet sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Gemäß Art. 8 Abs.2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 4.2.8 Schutzgut Sachgüter

Auch ist im Hinblick auf das Schutzgut Sachgüter generell sowie insbesondere auch i.V.m. den umliegenden bereits bestehenden Öffentlichen Verkehrsflächen, dem im weiteren Umgriff des Plangebietes wohngenutzten Gebäudebestand und den geplanten baulichen Anlagen / Gebäuden auf den an das PG angrenzenden Flächen des übrigen Baugebietes „Bergteile II“ selbst, nach aktuellem Sachstand insgesamt von keinen zusätzlichen negativen Auswirkungen / weiteren nennenswerten (erheblichen) Beeinträchtigungen des Schutzgutes im Vergleich zu möglichen Eingriffen bzw. einer zu erwartenden baulichen Entwicklung auf Grundlage der rechtskräftigen Bauleitplanung aus dem Jahr 2017 auszugehen.

Ggf. sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens (gegenüber der planungsrechtlichen Bestandssituation allerdings ebenfalls nicht zusätzlich relevante) baubedingte Auswirkungen bzw. temporäre Beeinträchtigungen der angrenzenden Verkehrsflächen / Erschließungsstraßen zu erwarten. Von einer baubedingten zusätzlichen Beeinträchtigung von Sachgütern auf den benachbarten Privatgrundstücken ist allerdings nicht auszugehen. Eventuelle Schäden an Verkehrsflächen / Erschließungsstraßen bzw. Sachgütern benachbarter Privatgrundstücke sind generell vom bzw. auf Kosten des Verursachers zu beseitigen.

- **Fazit / Bewertung; Schutzgut Sachgüter:**

Ebenfalls ist im Vergleich zur rechtskräftigen „planungsrechtlichen Ausgangs- / Bestandssituation“ **gegenüber dem Schutzgut Sachgüter** hinsichtlich der wesentlichen Planungsinhalte der gegenständlich vorliegenden Änderungs-Planung **von keinen zusätzlichen nennenswerten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Erheblichkeiten bzw. Beeinträchtigungen** auszugehen.

## 5. Planungskonzeption / Änderungen bzw. Fortschreibungen gegenüber dem rechtskräftigen Planstand sowie Flächenbilanzierung

- 5.1 Die Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Bergteile II“ in der Fassung vom 28.08.2017, durch die ortsübliche Bekanntmachung in Kraft getreten am 27.09.2017, werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans mit Inkrafttreten der

vorliegenden Satzung durch nachfolgende Änderungen bzw. Neufestsetzungen fortgeschrieben bzw. geändert und ersetzt.

Alle nicht geänderten bzw. fortgeschriebenen Festsetzungen gelten unverändert fort bzw. behalten weiterhin ihre vollumfängliche und uneingeschränkte Rechtsgültigkeit bzw. Bestandskraft.

(Hinweis zu den Festsetzungen durch Text insbesondere im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: Die festgesetzten Änderungen bzw. Fortschreibungen und Neufestsetzungen werden in den vorliegend betreffenden Ziffern / Unterziffern der Festsetzungen durch Text **in rotem Farbton** gekennzeichnet.

Zusätzlich zu den Änderungen bzw. Fortschreibungen und Neufestsetzungen werden bei der von den Änderungen betroffenen Ziffer / Unterziffern der textlichen Festsetzungen unter „A Festsetzungen“ der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Bergeile II“, i.d.F. vom 28.08.2017, in Kraft getreten am 27.09.2017, im Hinblick v.a. auch als Grundlage für die Nachvollziehbarkeit der inhaltlich-fachlichen Zusammenhänge, **alle nicht geänderten bzw. unverändert gültigen textlichen Festsetzungen in den verfahrensgegenständlichen Unterlagen unter C) „Änderungen der Festsetzungen durch Text (...)“ der Satzung in schwarzem Farbton nachrichtlich-informativ wiedergegeben!**

### 5.1.1 Wesentliche Änderungen bzw. Fortschreibung der städtebaulichen Planungskonzeption

Im Wesentlichen werden folgende Änderungen bzw. Fortschreibungen gegenüber dem bestandskräftigen Planstand aus dem Jahr 2017 vorgenommen:

#### A) Festsetzungen durch Planzeichen (Planzeichnung):

##### Bereich der „Öffentlichen Verkehrsflächen“:

In Berücksichtigung der zwischenzeitlich gezielt erfolgten Grundstücksabmarkungen des aktuellen Katasterplans sowie den gesamtplanerischen Erfordernissen i.V.m. der angestrebten Fortentwicklung des Baugebietes nach Richtung Süden, wird eine Anpassung bzw. planungskonzeptionelle Fortschreibung der Festsetzungen zu den (verkehrstechnischen) Erschließungsflächen / „Öffentlichen Verkehrsflächen“ vorgenommen:

- Sowohl im Bereich der Wendeanlage am südlichen Ende der Stichstraße der „Bergteilstraße“ als auch im Bereich der Wendeanlage am südlichen Ende der Stichstraße des „Auenweges“ werden die „Öffentlichen Verkehrsflächen“ der dortigen Wendeanlagen um 3 m nach Süden verlegt bzw. nachgeführt. Damit entspricht die (künftige) Lage der „Öffentlichen Verkehrsflächen“ aus planungsrechtlicher Sicht zunehmend der (zwischenzeitlich umgesetzten) Bestandssituation bzw. dem Sachstand der aktuellen Digitalen Flurkarte / Grundstücksabmarkungen.

Demzufolge werden zum einen die im Bebauungsplan festgesetzten südlich angrenzenden „Öffentlichen Grünflächen“ entsprechend verkleinert und zum anderen die an die „Öffentlichen Verkehrsflächen“ unmittelbar angrenzenden Bauland-Flächen (bzw. die mit rötlichem Farbton als „WA“ gekennzeichneten Flächenbereiche) entsprechend verändert / angepasst.

- Des Weiteren werden mit Blick auf die nach derzeitigem Sachstand bestehenden, gesamtplanerischen Erfordernisse i.V.m. der angestrebten Fortentwicklung des Baugebietes nach Richtung Süden, die bisher „hierfür planungskonzeptionell vorgehaltenen“, als Öffentliche Grünflächen bestandskräftig ausgewiesenen Abschnitte / Flächenbereiche sowohl am südlichen Ende der „Talfeldstraße“ (TF Fl.-Nr. 150/86) als auch im südlichen Anschluss an die Wendeanlage der „Bergteilstraße“ (Fl.-Nr. 150/81) nach Richtung Süden hin komplett bis zur Grenze der Fl.-Nr. 150 zusätzlich als „Öffentliche Verkehrsflächen“ neu ausgewiesen.

Außerdem wird in diesem Zusammenhang weiterhin auch die bislang ebenfalls diesbzgl. „planungskonzeptionell vorgehaltene“ Grundstücksfläche Fl.-Nr. 150/77 (bestandskräftig ausgewiesene „Öffentliche Grünflächen“ in Verlängerung der mittleren Stichstraße bzw. südlich der Wendeanlage des „Auenweges“) nach aktuellem Sachstand nicht mehr als künftiger, quasi 3. (verkehrstechnischer) Erschließungsstrang nach Richtung Süden benötigt; deshalb wird diese vorliegend ebenfalls vollumfänglich überplant und deren Flächenumfang im Rahmen der Gesamtplanungskonzeption entsprechend als „Baulandflächen“ sowie „Private Grünflächen“ der benachbarten Baugrundstücke neu festgesetzt.

**B) Festsetzungen durch Planzeichen (Planzeichnung):****Bereich der „Öffentlichen Grünflächen“:**

Darüber hinaus erfolgt insbesondere auch eine Änderung der Grünflächen-Situation i.V.m. einer entsprechenden Nachführung bzw. Anpassung der Baulandflächen, auf Grundlage bzw. zugunsten einer Arrondierung / weiterführenden Optimierung der Flächen der Privatgrundstücke:

- Hierfür wird zum einen eine deutliche Reduzierung der bestandskräftig festgesetzten, durchgehend 6 m breiten „Öffentlichen Grünflächen“ auf die Restfläche des künftig unverändert verbleibenden, 1,5 m breiten Flächenbereiches der Fl.-Nr. 150 entlang des unmittelbaren Südrandes der Plangebietsflächen vorgenommen;
- Zum anderen erfolgt (zur nachhaltigen Sicherstellung der benötigten Eingrünungssituation) die Neu- ausweisung bzw. die grundsätzlich funktionale Ersetzung dieser im Hinblick auf die weiterführende Baugebietsentwicklung nach Richtung Süden i. E. als „temporär“ zu bezeichnenden Flächen zur Baugebietseingrünung, durch situativ ausreichend dimensionierte „Private Grünflächen“ (mit einer durchgehenden Breite von 2,0 m entlang der Südgrenzen der Privatgrundstücke) inkl. ergänzender Festsetzung von situativ-bedarfgerechten, räumlich-wirksamen Pflanzbindungsmaßnahmen (Gehölze 3. Wuchsordnung / artenreiche Strauchgehölz-Pflanzung);  
entsprechend wird der restliche 2,5 m (= 6 m – 1,5 m – 2,0 m) breite Teil der urspr. festgesetzten „Öffentlichen Grünflächen“ dem „Bauland“ zugeschlagen (bzw. dem mit rötlichem Farbton als „WA“ gekennzeichneten Flächenbereich). Da im Zuge der Planung die Überbaubaren Grundstückflächen / Führung der Baugrenzen unverändert bleiben, handelt es sich bei diesen zusätzlichen / neu ausgewiesenen „Baulandflächen“ um Bereiche außerhalb der Baugrenzen, die voraussichtlich größtenteils als Hausgartenflächen genutzt werden;
- Zusätzlich erfolgt eine Verlegung der ursprünglich auf den öffentlichen Flächen festgesetzten Baumpflanzung komplett auf die privaten Grundstücksflächen. Hier sind künftig im Bereich der südlichen Grundstücksränder (innerhalb eines 3 bis 7 m Flächenbereiches, gemessen von den südlichen Grundstücksgrenzen) pro Baugrundstück jew. mindestens 2 Bäume zu pflanzen (heimische, standortgerechte Laubbäume 2. Wuchsordnung und / oder standortheimische Obstbäume; s. Ausführungen unter nachfolgender Ziffer 5.1.1 „C“) dieser Begründung).

**C) Festsetzungen durch Text:****Änderungen bzw. Fortschreibung der grünordnerischen Planungskonzeption:**

In Ergänzung / gesamtkonzeptioneller Komplettierung der beschriebenen Änderungen in der Planzeichnung unter vorstehender Ziffer 5.1.1 „B)“ wird im Zuge der verfahrensgegenständlichen Änderung des Bebauungsplans die grünordnerische Maßnahmenkonzeption unter Ziffer „6. Grünordnung“ der bestandskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Bergteile II“ in der Fassung vom 28.08.2017 (in Kraft getreten am 27.09.2017) wie folgt geändert / fortgeschrieben:

- Zur Sicherstellung der (nachhaltigen) Funktionsfähigkeit bzw. -erfüllung der Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebietsdurchgrünung / temporäre Ortsrandeingrünung“ erfolgt die Festsetzung, dass die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO auf diesen Flächen unzulässig ist. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.  
Abweichend davon ist allerdings mit Blick auf die vorgesehene Gesamt-Nutzungssituation bzw. für die Sicherstellung einer gesamtplanerisch zielführenden und funktionierenden Gesamtkonzeption die Zulässigkeit für eine Errichtung sockelloser Einfriedungen auf den Privaten Grünflächen gegeben.
- Baugebietseingrünung: Die Flächenbereiche / -streifen der neu ausgewiesenen privaten Grünflächen für die, mit Blick auf die vorgesehene Fortentwicklung des Gebietes i. E. als „temporär“ zu bezeichnende



Baugebietseingrünung nach Richtung Süden, weisen eine situativ ausreichend dimensionierte durchgehende Breite von 2,0 m entlang der Südgrenzen der Privatgrundstücke auf.

Zudem sind diese als „(...) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt, um dort für die vorliegend benötigte Baugebietseingrünung die Umsetzung von situativ-bedarfsgerechten, räumlich-wirksamen Pflanzbindungsmaßnahmen sicherzustellen. So ist innerhalb dieser Flächen bzw. auf den privaten Grünflächen die Anlage von Strauch-Gehölzstrukturen aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich), mit Umsetzung nachfolgender Pflanzmaßnahmen bezogen auf die jeweilige Einzelgrundstücksfläche festgelegt bzw. ist folgende Pflanzbindungen festgesetzt:

- auf den Flächenabschnitten ist die Umsetzung / Pflanzung einer mind. 1-reihigen Strauchgehölzstruktur auf jeweils mind. der Hälfte der Gesamtlänge der Grünfläche festgesetzt. Als Pflanzabstand wird ein Maß von 1,30 m festgelegt. Die Sträucher sind in Gruppen von 2-4 Pflanzen je Art zu pflanzen.

Dabei gilt für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verbindlich.

Weiterhin sind die festgesetzten Strauchgehölz-Pflanzungen / -strukturen insbesondere im Hinblick auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie auch des Arten- und Naturschutzes (weitestmöglich) als freiwachsende Hecken auszubilden. Eine Ausprägung als Formschnitthecken ist i.V.m. den festgesetzten Pflanzungen deshalb nicht zulässig.

- Ergänzend / zusätzlich zu den vorstehend umzusetzenden Strauchgehölz-Pflanzungen - bzw. letztlich auch als „gesamtkonzeptionelle Ersatz-Maßnahme“ i.V.m. der Verlegung der ursprünglich auf den öffentlichen Flächen festgesetzten Baumpflanzung - erfolgt innerhalb der privaten Grünflächen sowie den angrenzenden Baulandflächen die Festsetzung einer differenzierten Pflanzung (Pflanzbindung) von strukturbildenden Einzelgehölzen:

*(In diesem Zusammenhang ist in Bezug auf die verfahrensgegenständliche Planänderung bzw. Führung der Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches auch die ursprünglich bestandskräftige Festsetzung aus der 1. Änderung des Bebauungsplans, dass „je 350 qm Grundstücksfläche ein mittel- bis hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen“ ist, gesamtkonzeptionell nicht sinnstiftend bzw. zielführend und wird dementsprechend vorliegend aus den Planunterlagen gestrichen / entfernt.)*

- So sind auf Privatgrund pro Grundstück mind. 2 Bäume in einem Flächen- / Pflanzbereich mit Mindestabstand von 1,5 m und einem max. Abstand von 7,0 m, gemessen jeweils in Stammmitte, entlang der südlichen Grundstücksgrenze bzw. gegenüber den südlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen zu situieren. Auf die nachrichtlich-informative Eintragung / den Situierungs-Vorschlag mit Bez. „Vorschlag Baumstandort“ in der Planzeichnung wird verwiesen.

Im Hinblick auf die generell angestrebte Berücksichtigung einer grundsätzlich möglichst weitreichenden Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Privatgrundstücke wurden die jeweiligen Pflanzstandorte bzw. die Lage der zu pflanzenden Gehölze vorliegend nicht gesondert per Planzeichen festgesetzt. Entsprechend sind diese in der Planzeichnung auch ausnahmslos als lediglich vorgeschlagene Baumstandorte nachrichtlich-informativ enthalten!

- Zur Verwendung sind hierfür ausschließlich heimische, standortgerechte Laubbäume 2. Wuchsordnung und / oder standortheimische Obstbäume zulässig; zudem hat dabei die Umsetzung einer artenreichen Pflanzung bzw. die Verwendung unterschiedlicher Arten zu erfolgen. Für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt dabei die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verbindlich (siehe Ziffer 6.2 der textlichen Festsetzungen i.V.m. der Pflanzenliste unter Ziffer 4. der "Hinweise durch Text").

**Im Ergebnis wird damit durch diese auf Privatgrund festgelegten / gelegenen qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Grünordnerischen Maßnahmen im vorliegenden Planungsfall eine gesamtkonzeptionell-**

zielführende Eingrünungskonzeption umgesetzt und damit die Ausbildung einer situativ-bedarfsgerechten, verträglichen sowie räumlich nachhaltig-wirksamen Baugebietseingrünung gewährleistet.

- Weiter ist für alle Pflanzungen innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen sowie auch für alle sonstigen im Plangebiet festgesetzten Pflanzungen im Hinblick auf den diesbezüglich aktuellen naturschutzfachlich erforderlichen Standard ausschließlich und nachweislich die Verwendung von nachweislich „gebietseigenem“ Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zulässig. Für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt dabei die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verbindlich (siehe Ziffer 6.2 der textlichen Festsetzungen i.V.m. der Pflanzenliste unter Ziffer 4. der "Hinweise durch Text").

Zur Sicherstellung der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit des planungskonzeptionell gewünschten bzw. dementsprechend auch festgesetzten Charakters der Baugebietseingrünung ist auf den gesamten Flächenbereichen der ausgewiesenen privaten (und natürlich auch öffentlichen) Grünflächen, sowie auch für die darin festgesetzten Pflanzungen, die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich unzulässig!

- Für den Erhalt und die Sicherstellung einer dauerhaften, insbesondere räumlich-wirksamen Funktionsfähigkeit / nachhaltig zielführenden Wahrnehmbarkeit der festgesetzten Gehölzpflanzungen wurde festgelegt, dass die festgesetzten Pflanzungen fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Sollte eine Pflanze ausfallen, ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artgleich oder -ähnlich nachzupflanzen.

Des Weiteren wird an dieser Stelle grundsätzlich auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) hingewiesen.

- Abweichend davon ist im Hinblick auf eine weitreichende planungskonzeptionelle Funktionsfähigkeit i.V.m. der Ausgestaltung der Privaten Grünflächen i.S. der gesamtplanerisch zugeordneten Nutzungsfunktion zur Baugebietseingrünung), für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen / Pflanzbindung auf Privatgrund (Umsetzung / Pflanzung 1-reihige Strauchgehölzstrukturen) die Möglichkeit einer Reduzierung des Grenzabstandes entlang / gegenüber der öffentlichen Grünflächen auf mind. 1,0 m gegeben bzw. festgelegt (gemessen zwischen Grundstücksgrenze und Stamm- / Pflanzenmitte).

- Darüber hinaus ist im Hinblick auf die gewünschte weitreichende Flexibilität für die Bauwerber i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit sowie Nutzbarkeit / Ausgestaltung der Grundstücke im Allgemeinen, in der Planung die Möglichkeit einer Reduzierung des Grenzabstandes für die vorliegend festgesetzten Einzel-Baumpflanzungen auf Privatgrund entlang / gegenüber der öffentlichen Grünflächen auf mind. 1,5 m berücksichtigt (gemessen zwischen Grundstücksgrenze und Stamm- / Pflanzenmitte).

Zugleich wird damit in Berücksichtigung der 1,5 m breiten Öffentlichen Grünflächen auf Fl.-Nr. 150 i. E. ein Mindestabstand von 3,0 m dieser Baumpflanzungen (gemessen zwischen Grundstücksgrenze und Stamm- / Pflanzenmitte) zu den südlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen sichergestellt, um im Rahmen einer vorsorglichen Planungskonzeption eine Beeinträchtigung durch (künftige) Gehölzbestände möglichst weitreichend zu vermeiden / im vorliegenden gesamtplanerischen Kontext bestmöglich zu verringern.

- Zeitliche Regelung bzw. Festsetzung eines bindenden Zeitraums für die Ausführung / Herstellung der Pflanzungen auf Privatgrund:

So sind sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt der Erstinutzung) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

Mit dieser Regelung wird sowohl einer grundsätzlich angestrebten, bestmöglichen Transparenz sowie Nachvollziehbarkeit bzgl. der Umsetzung der entsprechenden Planungsinhalte Rechnung getragen als

auch ein gangbarer Weg i.V.m. einem funktionierenden Vollzug der Planung durch die Verwaltung weitreichend sichergestellt.

- Ferner bleibt die bereits bestandskräftige Festsetzung aus der 1. Änderung des Bebauungsplans, mit Wortlaut „Nicht überbaute Flächen sind größtmöglich zu begrünen bzw. geringmöglich zu versiegeln“ unverändert bestehen. In Ergänzung hierzu / zur Optimierung der planungsrechtlichen Bestimmtheit wird vorliegend allerdings noch festgelegt, dass die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen und Kunstpflanzen sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten allgemein unzulässig ist.

Im Ergebnis sind damit die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen wie z.B. Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege, etc. in Anspruch genommen werden, als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.

Die Verwendung - im Gebiet grundsätzlich unerwünschter / aus gesamtplanerischer Sicht sowie v.a. auch mit Blick auf die Belange der Umweltschutzgüter in jeglicher Hinsicht als gebietsunverträglich zu bewertender - künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen und Kunstpflanzen, sowie eine Anlage von z.B. „Schotter- und / oder Steingärten“ ist hiermit eindeutig und abschließend als unzulässig festgelegt.

- Abschließend wird hinsichtlich einer generellen Aktualität der Planunterlagen noch darauf hingewiesen, dass sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen ausschließlich in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28. / 29. 02. erfolgen dürfen (zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen). Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

Des Weiteren ist auch an dieser Stelle auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) neuerlich hinzuweisen.

### 5.1.2 Änderungen / Fortschreibungen der Hinweise durch Text

In den textlichen Hinweisen unter Ziffer „B Hinweise“ der bestandskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Bergteile II“ in der Fassung vom 28.08.2017 (in Kraft getreten am 27.09.2017) sind im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung auf Grundlage der verfahrensgegenständlichen Planungskonzeption nachfolgende Ergänzungen bzw. Fortschreibungen erforderlich:

*Unter der Ziffer „4. Grünordnung“ werden insbesondere folgende Punkte abgeändert bzw. ergänzt:*

- Es wird eine konkrete Pflanzenliste für die vorliegend gem. § 6. „Grünordnung“ festgesetzten sowohl standortheimischen, situativ als Baugebietseingrünung geeigneten Gehölze 3. Wuchsordnung (artenreiche Strauchgehölze, möglichst blüten- und fruchtreich) als auch für die entsprechenden Baumpflanzungen 2. Wuchsordnung und / oder standortheimischen Obstbäume bzw. -gehölze ergänzt, in welcher auch die jeweiligen Mindestqualitäten der zu verwendenden Pflanzen vorgegeben wird.
- Des Weiteren wird in Ergänzung bzw. weiterführend erläuternd zu § 6.2 der Festsetzungen durch Text darauf hingewiesen, dass für alle in der Planung planungsrechtlich festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen sowie innerhalb der Gesamtflächen der ausgewiesenen privaten und öffentlichen Grünflächen ausschließlich die Verwendung standortheimischer, „gebietseigener“ (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) Gehölze aus der Pflanzenliste festgeschrieben ist.

Dementsprechend sind fremdländische Gehölze jeglicher Art (wie z.B. Thuja oder Zypresse) auf diesen Flächen bzw. für die Pflanzmaßnahmen nicht zulässig! Es ist hierfür zwingend „gebietseigenes“ Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) zu verwenden.

- Für alle weiteren Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen möglichst Gehölze gemäß Pflanzvorschlag (Pflanzenliste) verwendet werden.  
Dabei ist auf nachweislich „gebietseigenes“ Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) zu achten. Bei der Anpflanzung kann bzw. sollte vorrangig auf die genannten / ausgeführten Pflanzenaufstellungen und entspr. Mindestpflanzqualitäten zurückgegriffen werden. Die Verwendung insbesondere von Thuja- oder (Schein)Zypressen-Hecken ist mögl. zu unterlassen bzw. ausdrücklich zu vermeiden!
- Abschließend wird hinsichtlich einer generellen nachrichtlich-informativen, inhaltlichen Aktualität der Planunterlagen auch an dieser Stelle auf folgende beiden Punkte neuerlich hingewiesen:
  - Sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen dürfen ausschließlich in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28. / 29. 02. erfolgen (zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen). Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.
  - Zudem wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) hingewiesen.

### 5.1.3 Öffentliche Verkehrsflächen sowie Verkehrstechnischen Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der Plangebietsflächen bzw. der räumlich-funktional damit in Zusammenhang stehenden (übrigen) Baugebietsflächen ist grundsätzlich durch die (bereits realisierte) Bestands-situation sowie planungsrechtlich durch die ausgewiesenen „Öffentlichen Verkehrsflächen“, welche vorliegend insbesondere auch in Berücksichtigung der zwischenzeitlich gezielt erfolgten Grundstücksabmarkungen des aktuellen Katasterplans fortgeschrieben / angepasst werden, als abschließend sichergestellt zu bewerten!

Des Weiteren wird durch die verfahrensgegenständlich vorgenommene Anpassung bzw. planungskonzeptionelle Fortschreibung der Festsetzungen zu den (verkehrstechnischen) Erschließungsflächen / „Öffentlichen Verkehrsflächen“, ebenfalls den (künftigen) Erfordernissen i.V.m. der angestrebten Fortentwicklung des Baugebietes nach Richtung Süden in einer nach akt. Sachstand aus gesamtplanerischer Sicht bestmöglich zielführenden Weise Rechnung getragen.

## 5.2 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 0,23 ha und unterteilt sich wie folgt:

- A) Bestandskräftige Planung - 1. Änderung des Bebauungsplans - in der Fassung vom 28.08.2017 (rechtskräftig per Bekanntmachung vom 27.09.2017):

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 2.260 m <sup>2</sup>	100 %
Bauland (Allgemeines Wohngebiet; WA)	ca. 415 m <sup>2</sup>	ca. 18,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: „Tempo-30-Zone“	ca. 315 m <sup>2</sup>	ca. 14%
Öffentliche Grünfläche	ca. 1.530 m <sup>2</sup>	ca. 67,5 %

- B) Verfahrensgegenständliche Planfassung der 2. Bebauungsplan-Änderung:

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 2.260 m <sup>2</sup>	100 %
Bauland (Allgemeines Wohngebiet; WA)	ca. 955 m <sup>2</sup>	ca. 42,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: „Tempo-30-Zone“	ca. 635 m <sup>2</sup>	ca. 28 %

Art der Fläche	Flächengröße	%
Öffentliche Grünfläche	ca. 305 m <sup>2</sup>	ca. 13,5 %
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Baugebietsdurchgrünung / temporäre Ortsrandeingrünung“	ca. 365 m <sup>2</sup>	ca. 16 %

## 6. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wird im sog. Beschleunigten gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Folglich wird aufgrund der §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. 13 Abs. 3 Satz 1 und § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB sowohl von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als auch von einer Durchführung der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB abgesehen bzw. sind diese in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben nicht erforderlich.

Es werden durch die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Wesentliche Änderungen der Planungskonzeption:

- in Berücksichtigung der zwischenzeitlich gezielt erfolgten Grundstücksabmarkungen des aktuellen Katasterplans sowie den gesamtplanerischen Erfordernissen i.V.m. der angestrebten Fortentwicklung des Baugebietes nach Richtung Süden, Anpassung bzw. planungskonzeptionelle Fortschreibung der Festsetzungen zu den (verkehrstechnischen) Erschließungsflächen / „Öffentlichen Verkehrsflächen“;
- Änderung der Grünflächen-Situation i.V.m. einer entsprechenden Nachführung bzw. Anpassung der Baulandflächen, auf Grundlage bzw. zugunsten einer Arrondierung / weiterführenden Optimierung der Flächen der Privatgrundstücke, durch:
- sowohl eine deutliche Reduzierung der bestandskräftig festgesetzten, durchgehend 6 m breiten „Öffentlichen Grünflächen“ auf die Restfläche des künftig unverändert verbleibenden, 1,5 m breiten Flächenbereiches der Fl.-Nr. 150 entlang des unmittelbaren Südrandes der Plangebietsflächen,
- als auch die Neuausweisung bzw. die grundsätzlich funktionale Ersetzung dieser im Hinblick auf die weiterführende Baugebietsentwicklung nach Richtung Süden i. E. als „temporär“ zu bezeichnenden Flächen zur Baugebietseingrünung, durch situativ ausreichend dimensionierte „Private Grünflächen“ (mit einer durchgehenden Breite von 2,0 m entlang der Südgrenzen der Privatgrundstücke) inkl. ergänzender Festsetzung von situativ-bedarfsgerechten, räumlich-wirksamen Pflanzbindungsmaßnahmen (Gehölze 3. Wuchsordnung / artenreiche Strauchgehölz-Pflanzung);  
entsprechend wird der restliche 2,5 m (= 6 m – 1,5 m – 2,0 m) breite Teil der urspr. festgesetzten „Öffentlichen Grünflächen“ dem „Bauland“ zugeschlagen (bzw. dem mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichneten Flächenbereich). Da im Zuge der Planung die Überbaubaren Grundstückflächen / Führung der Baugrenzen unverändert bleiben, handelt es sich bei diesen zusätzlichen / neuen „Baulandflächen“ um Bereiche außerhalb der Baugrenzen, die voraussichtlich größtenteils als Hausgartenflächen genutzt werden;
- zusätzliche Verlegung der ursprünglich auf den öffentlichen Flächen festgesetzten Baumpflanzung komplett auf die „Privaten Grundstücksflächen“; hier sind künftig im Bereich der südlichen Grundstücksränder (innerhalb eines 3 bis 7 m Flächenbereiches, gemessen von den sdl. Grundstücksgrenzen) pro Baugrundstück jew. mindestens 2 Bäume zu pflanzen (heimische, standortgerechte Laubbäume 2. Wuchsordnung und / oder standortheimische Obstbäume).

- Wesentliche Gründe, warum von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem gesonderten Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen wird:

Es sind keine Anhaltspunkte für eine (zusätzliche) erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie darunter insb. auch der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Umwelt-Schutzgüter i.V.m. der gegenständlichen Bauleitplan-Änderung bzw. im Vergleich zur planungsrechtlich bestandskräftigen Planungssituation gegeben (§ 13 Abs.1 Satz Nr. 2 BauGB).

Aufgrund v.a. der „planungsrechtlichen Bestands- / Ausgangssituation“ sowie von räumlicher Lage, Bestands- / Realnutzungssituation und der (vergleichsweise erhöhten) Vorbelastungen des Plangebietsumgriffs können diese - gerade auch mit Blick auf die gegenständlich vorliegenden, insgesamt auch nicht allzu erheblichen / i. E. lediglich geringfügigen Planänderungen bzgl. der mögl. Auswirkungen gegenüber den einzelnen Umweltschutzgütern - aus gesamtplanerischer Sicht weitgehend ausgeschlossen werden.

Auch ist an dieser Stelle (neuerlich) festzuhalten, dass diesen bzw. den (ggf. zusätzlich) zu erwartenden Eingriffen durch die festgesetzten gesamtkonzeptionell geeigneten / bedarfsgerechten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (die insgesamt +/- vergleichbar sind mit den Maßnahmen auf Grundlage der planungsrechtlichen Bestandssituation) im Ergebnis unverändert situativ weitreichend und nachhaltig wirksam begegnet werden kann. Hier sind mit Blick auf die vorliegende Planänderung insbesondere auch bzgl. des Schutzgutes „Orts- und Landschaftsbild“ die Maßnahmen / Festsetzungen zur Baugebietseingrünung im Rahmen der Grünordnerischen Konzeption zu nennen. So werden in der gegenständlichen Planung Private Grünflächen mit räumlich-wirksamen Pflanzbindungsmaßnahmen ausgewiesen sowie zusätzlich auch grundsätzlich unverändert die Pflanzung von strukturbildenden Einzelgehölzen festgesetzt / vorgenommen (allerdings erfolgt hier eine Verlegung der ursprünglich auf den öffentlichen Flächen festgesetzten Baumpflanzung komplett auf die privaten Grundstücksflächen). Des Weiteren liegen die zusätzlich festgesetzten „Baulandflächen“ gänzlich außerhalb der durch die verfahrensgegenständliche Planung nicht veränderten Überbaubaren Grundstücksflächen / Führung der Baugrenzen; somit ist davon auszugehen, dass der Großteil dieser zusätzlichen / neuen „Baulandflächen“ voraussichtlich als künftige Hausgartenflächen genutzt wird.

Des Weiteren ist bzgl. des Schutzgutes Orts- bzw. Landschaftsbild davon auszugehen, wie in der Abbildung / plangraphischen Darstellung der der städtebaulichen Konzeption (unter Ziffer 4.2.6) dargestellt, dass es sich bei dem Bereich des gegenständlichen Plangebietes nach aktuellem Sachstand nur um einen temporär ausgebildeten Baugebiets-Randbereich handelt, da die südlich an das PG anschließenden Flächen - im Zwischenbereich bis zur „Türkheimer Straße“ bzw. zu den bestehenden Siedlungsflächen der Ortslage Amberg - künftig ebenfalls bereits, im Rahmen der angestrebten städtebaulich-gesamtplanerischen Fortentwicklung des Siedlungsgefüges, komplett für eine zielführende Ergänzung bzw. Erweiterung des Wohnbaugebietes vorgesehen sind. In diesem Kontext wird insb. auch auf die letztlich diesbzgl. „vorbereitende Führung“ der Grundstücksabmarkungen der öffentlichen (Erschließungs-)Flächen bzw. der entsprechenden Straßenräume am Südrand des PG sowie auch die einschlägigen Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (siehe Abbildung unter vorstehender Ziffer 3.3 dieser Begründung) verwiesen.

#### Fazit:

Entsprechend ist die Eingriffserheblichkeit gegenüber den Umweltschutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Orts- bzw. Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter im gegenständlichen Planungsfall als nicht relevant bzw. teils allenfalls als vergleichsweise überaus geringfügig und situativ verträglich zu bewerten, - und kann aus gesamtplanerischer Sicht in Abwägung aller im gegenständlichen Einzelfall zu berücksichtigenden Belange hingenommen werden.

Weiterführend wird die Ausführungen insbesondere unter dem vorstehenden Gesamt-Kapitel 4. bzw. den Ziffern 4.2.1 ff. dieser Begründung verwiesen.

## Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, "Bayerischer Denkmal-Atlas", akt. Stand zum Zeitpunkt der Planfassung
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“, akt. Stand Planaufstellung
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000, Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern M 1:25.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Biotopkartierung und Ökoflächenkataster (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, "UmweltAtlas Naturgefahren", (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573)
- Gemeinde Amberg: Flächennutzungsplan in der Fassung vom 18.10.1993, bekanntgemacht am 26.05.1994 mit der 1. Änderung aus dem Jahr 2005
- Gemeinde Amberg: Bebauungsplan „Bergteile II“ in der Fassung vom 11.06.1999, in der Gemeinderatssitzung am 21.06.1999 als Satzung beschlossen sowie ortsüblich bekanntgemacht am 24.08.1999
- Gemeinde Amberg: 1. Änderung Bebauungsplan „Bergteile II“ in der Fassung vom 28.08.2017, in der Gemeinderatssitzung am 28.08.2017 als Satzung beschlossen sowie ortsüblich bekanntgemacht am 27.09.2017
- Gemeinde Amberg: Städtebauliche Konzeption mit Berücksichtigung Baugebiets-Erweiterung nach Richtung Süden im Rahmen der Planungen zur 1. Änderung BPlan „Bergteile II“; Variante 4 mit Erweiterung, Stand: 28.11.2016
- Regionalverband Donau-Ilter: Regionalplan, in Kraft getreten am 21.12.2024
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP), in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

### Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

Die der Planung zugrunde liegende *digitale Flurkarte (DFK)* wurde von der Gemeinde Amberg zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband & Vermessung.

#### IV. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Amberg hat in der öffentlichen Sitzung am 24.02.2025 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Bergteile II“ gemäß §§ 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Zugleich wurde die Durchführung des Aufstellungsverfahrens im sog. „beschleunigten Verfahren“ gem. §§ 13a i.V.m. 13 BauGB beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
2. Gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB sah die Gemeinde sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ab.
3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Bergteile II“, bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 24.02.2025, sowie auch die Bekanntmachung wurden gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Internet veröffentlicht - durch Bereitstellung zur Öffentlichen Einsichtnahme auf der Internetseite der Gemeinde Amberg unter „[www.gemeinde-amberg.de](http://www.gemeinde-amberg.de)“.  
Andere, leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit: Zeitgleich wurden die Planunterlagen und der Bekanntmachungstext auch im Rathaus der Gemeinde Amberg öffentlich ausgelegt bzw. zur Öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.  
Die Veröffentlichung im Internet / Öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.  
Die nach §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden von der Veröffentlichung im Internet / Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB auf elektronischem Weg benachrichtigt.  
Auf die Unterrichtung und Erörterung sowie Gelegenheit zur Stellungnahme wurde neben der Aufstellung des Bebauungsplans nach §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Inhalte des § 3 Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom ..... gemäß §13a Abs. 2 BauGB hingewiesen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB), zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Bergteile II“, bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 24.02.2025, fand auf elektronischem Wege mit Schreiben bzw. per E-Mail-Ausgang vom ..... bis einschließlich ..... statt.
5. Der Gemeinderat Amberg hat in der öffentlichen Sitzung am ..... den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Bergteile II“ in der Fassung mit Bezeichnung „Endfassung“ vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Amberg, den .....

Peter Kneipp, 1. Bürgermeister

Siegel



6. Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans „Bergteile II“ und ihre Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Amberg übereinstimmen.

Amberg, den .....

Peter Kneipp, 1. Bürgermeister

Siegel

## 7. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Bergteile II“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Seit diesem Zeitpunkt wird die Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, im Rathaus der Gemeinde Amberg während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt.

Zudem wird die in Kraft getretene Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10a Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde Amberg unter „[www.gemeinde-amberg.de](http://www.gemeinde-amberg.de)“ für jedermann öffentlich einsehbar.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, unter welcher Internetadresse die Planung veröffentlicht wurde sowie bei welcher Stelle diese öffentlich eingesehen werden kann.

Amberg, den .....

Peter Kneipp, 1. Bürgermeister

Siegel

## Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans „Bergteile II“ und deren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Amberg übereinstimmen.

### GEMEINDE AMBERG

Amberg, den .....

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister Peter Kneipp



### PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der  
Gemeinde Amberg

Mindelheim, den .....

.....

Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &  
Stadtplaner

## eberle.PLAN

Bauleitplanung.Städtebau.Umweltplanung

Frundsbergstraße 18  
87719 Mindelheim  
fon 08261-70882 63  
fax 08261-70882 64  
info@eberle-plan.de

**ANLAGE I. zur Begründung:****Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

<b>Name (TÖB)</b>	<b>Abteilung / Ansprechpartner</b>	<b>Adresse</b>
Landratsamt Unterallgäu	Bauamt / Bauleitplanung & Denkmalschutz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Tiefbauverwaltung	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Naturschutz und Landschaftspflege	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Regierung von Schwaben	Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	Fronhof 10 86152 Augsburg
<b>Nachbargemeinden</b>		
Buchloe (Stadt)		Rathausplatz 1 86807 Buchloe
Ettringen		Siebnacher Straße 1 86833 Ettringen
Lamerdingen		Hauptstraße 1 86862 Lamerdingen
Langerringen		Hauptstraße 16 86853 Langerringen
Türkheim (Markt)		Maximilian-Philipp-Straße 32 86842 Türkheim
Wiedergeltingen		Mindelheimer Straße 21 86879 Wiedergeltingen