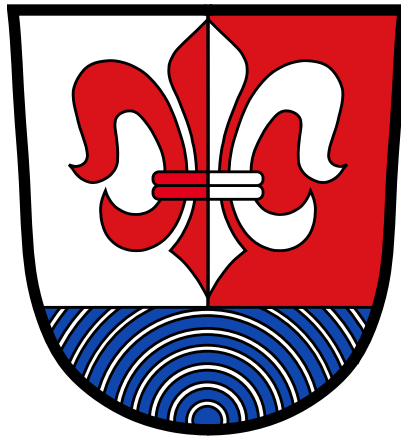


Gemeinde Amberg

Landkreis Unterallgäu



Einbeziehungssatzung
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
„Amberg – Am Sportplatz“

Entwurf
in der Fassung vom 30.03.2026

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung
- Begründung
- Anlagen

Auftraggeber: Gemeinde Amberg Hauptstraße 1 86854 Amberg	Tel.: 08241.4659 Fax: 08241.7854 E-Mail: rathaus@gemeinde-amberg.de
Planung Städtebaulicher Teil abtplan – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 Email: info@abtplan.de
Planung Eingriff und Kompensation: Rösel & Tochter – Arbeitsgemeinschaft für Landschaftsökologie und Forstingenieurwesen Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Tel./Fax: 08206.4661856 E-Mail: roesel-la@bayern-mail.de

Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammen- hang bebauten Ortsteil

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Gemeinde Amberg folgende Satzung:

§ 1 Inhalt

Diese Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der beigefügten Planzeichnung, jeweils in der Fassung vom 30.03.2026. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt.

Der Pflege- und Entwicklungsplan für die Fl. Nr. 489, Gemarkung Amberg, ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 489, 489/3 und 492, alle Gemarkung Amberg. Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand von Amberg. Die Grundstücke liegen zwischen dem Sportplatz im Süden und dem schon vorhandenen Wohngebiet von Amberg im Norden. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,65 ha auf.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben sowie nähere Bestimmungen

Innerhalb der in § 2 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach der gegenständlichen Satzung mit der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 30.03.2026. Es werden folgende Festsetzungen festgelegt:

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen begrenzt. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, jedoch nicht innerhalb von festgesetzten Grünflächen.
- 3.3 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche (GRZ 0,4) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- 3.4 Es wird eine maximale Wandhöhe von 7,0 m festgesetzt. Die Wandhöhe ist definiert als das Maß von der OK FFB (Maximale Höhe der OK FFB: 40 cm über der mittleren Höhe der Hinterkante der Bestandsstraße im Geltungsbereich)(unterer Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (oberer Bezugspunkt).
- 3.5 Für die Dachgestaltung sind unzulässig: grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche (außer weiß); Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe. Darüber hinaus sind Farben und Gestaltungen zulässig, die für Solarenergieanlagen üblich bzw. erforderlich sind.
- 3.6 Solarenergieanlagen sind nur auf Dächern oder an Fassaden zulässig.
- 3.7 Eine Verkleidung der Gebäude mittels Holzschildern ist zulässig.
- 3.8 Es gelten im Übrigen folgende Bestimmungen:
Innerhalb des Plangebiets sind solche Vorhaben zulässig, die sich von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der gewerblichen Bauten der näheren Umgebung einfügen und deren Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
- 3.9 Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z.B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder Vergleichbares) zu wählen.
- 3.10 Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen dürfen nicht auf Grünflächen realisiert werden. Maßgeblich ist dafür die Bebauungsplanzeichnung.

§ 4 Grünordnung

- 4.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der untenstehenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Dabei sind pro 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der 2. Wuchsordnung oder zwei Obstbäume oder eine Strauchgruppe mit mindestens 5 Individuen nach Pflanzliste zu pflanzen.
- 4.2 Im westlichen und südlichen Teil des Plangebietes finden sich private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung. Dort finden sich auch zu pflanzende Gehölze. Diese sollen im Westen als Streuobstwiese einen Übergang von der entstehenden Erweiterung der Siedlung zum Waldrand und dem dahinter liegenden Wald anschließend an den Westen schon vorhandenen Waldbestand schaffen.
- 4.3 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen können folgende Gehölze verwendet werden, wobei generell das Forstvermehrungsgutgesetz (mit * markierte Arten) zu beachten ist.
- 4.4 Pflanzliste

Bäume, 1. Wuchsordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv.m.B. St-U 18-20 cm

Acer platanoides*	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus*	- Berg-Ahorn
Betula pendula *	- Sand-Birke
Juglans regia	- Walnuss
Populus tremula	- Zitterpappel
Quercus robur*	- Stiel-Eiche
Tilia cordata *	- Winter-Linde
Tilia platyphyllos	- Sommer-Linde

Bäume, 2. Wuchsordnung:

Mindestqualität: Hochstamm oder Stammbusch 3xv.m.B. St-U 14-16 cm,
bei geschlossenen Gehölzpflanzungen als Heister 2xv. 200-250 cm hoch

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Prunus avium	- Vogel-Kirsche *
Betula pendula	- Birke *
Carpinus betulus	- Hainbuche *

Obstbäume:

Mindestqualität: Halbstamm, Kronenansatz 1,60 m 3xv.m.B. StU 14-16 cm oder
Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m 3xv.m.B. StU 14-16 cm

Äpfel	Kaiser Wilhelm
	Maunzenapfel
	Wettringer Taubenapfel
	Glockenapfel
Birnen	Gute Grave
	Oberösterreichische Weinbirne
Kirsche	Alexander Lucas
	Hedelfinger
Zwetschge	Hauszwetschge
	Wangenheimer Frühzwetschge

Bei der Auswahl der Obstsorten wird empfohlen auf die Sorten aus der Liste der Landesanstalt für Wein und Gartenbau (<http://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflge/dateien/feuerbrandtolerant.pdf>) zurückzugreifen. Der Maunzenapfel und der Glockenapfel entsprechen der Liste.

Sträucher:

Mindestqualität: 2 x v. H. 80 – 100 cm

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus cathartica	- Echter Kreuzdorn
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen sowie nachfolgende Obstbäume in Betracht. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelблаubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

§ 5 Eingriff und Ausgleich

- 5.1 Im Geltungsbereich sind Amphibienwanderungen bekannt. Es müssen geeignete Leitstrukturen wie Amphibienzäune hergestellt werden, um eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (hier vor allem das Tötungsverbot nach §39 und 44 BNatSchG) zu verhindern.
- 5.2 Das Vorhaben stellt einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen müssen begründet und entsprechend kompensiert werden.
- 5.3 Kompensationsbedarf Fl. Nrn. 489

BNT	Bedeutung	Wertp./ m ²	Fläche in m ²	Beeintr.-F.	Plan.-Faktor	Wertpunkte
G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	mittel	8	2.855,00	0,4	0	9.136,00

Zur Erläuterung: Die GRZ ist in der Einbeziehungssatzung mit 0,4 festgesetzt, daher beträgt der Beeinträchtigungsfaktor 0,4. Der Planungsfaktor beträgt hier 0, das heißt er entfällt, da keinen gesonderten Maßnahmen für Natur und Landschaft durchgeführt werden.

5.4 Kompensation

Es wird eine Teilfläche der Fl. Nr. 489, Gemarkung Amberg mit insgesamt 2.357 m² der Einbeziehungssatzung zugeordnet. Die Gestaltung / Pflege erfolgt gemäß dem Pflege- und Entwicklungsplan, der Bestandteil der Einbeziehungssatzung ist.

Entwicklungsziel: Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212, 2.357 m²) mit im Bestand 18.856 Wertpunkten wird zu Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (B441, 2.357 m²) mit 28.284 Wertpunkten.

Nettoaufwertung 9.428 Wertpunkte.

- 5.5 Auf Basis der Berechnung wurde ein Pflege- und Entwicklungsplan für die Fl. Nr. 489 (TF), Gemarkung Amberg, erstellt. Dieser liegt der Satzung als Anlage im Stand vom 05.09.2025 bei. Die dort dargestellten Pflanz- und Pflegemaßnahmen sind verbindlich vorzunehmen. Eine Nettoaufwertung um 9.428 Wertpunkte wird damit erreicht.

Siehe auch: Pflege- und Entwicklungsplan für Kompensationsfläche Fl.Nr. 489 (Teilfläche), Gemarkung Amberg, erstellt von Rösel & Tochter, Arbeitsgemeinschaft für Landschaftsökologie und Forstingenieurwesen, 86511 Schmiechen, vom Stand 05.09.25 - M 1:1000

5.6 Monitoring (§ 4c BauGB)

Nach vier Jahren ist der unteren Naturschutzbehörde erstmals und unaufgefordert ein Bericht zur Entwicklung der Ausgleichsfläche vorzulegen. Danach im Turnus von fünf Jahren wieder, bis das Entwicklungsziel erreicht und gesichert ist. Sollte sich die Fläche nicht so entwickeln wie geplant, ist in Absprache mit der UNB die Pflege und ggf. weitere Maßnahmen auf der Fläche anzupassen.

§ 6 Hinweise

6.1 Oberflächenwasser / Hochwasser

Der Bauherr hat selbsttätig für eine entsprechende Sicherung (Erdwall, Drainage, etc.) gegen Oberflächenwasser und Hochwasser zu sorgen. Es wird ausdrücklich auf eine potentiell erhöhte Gefährdung durch Überflutungen infolge von Starkregen hingewiesen.

6.2 Immissionen/ Emmissionen:

Es wurde durch ein Schalltechnische Untersuchung der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte des §2 der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18.BImSchV) an den geplanten Wohngebäuden eingehalten werden. Schallschutzmaßnahmen sind nicht notwendig.

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die Emissionen der südlich liegenden Sportanlage (Lärm), forst- und landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkung) aus der forst- oder land-

wirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen (Wald, Acker und Grünland) entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit forst- oder landwirtschaftlichen Maschinen.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Amberg, den

Peter Kneipp, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand von Amberg. Die Grundstücke liegen zwischen dem Sportplatz im Süden und dem schon vorhandenen Wohngebiet von Amberg im Norden. Der Geltungsbereich der Bauleitplanung umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 489, 489/3 und 492, alle Gemarkung Amberg. Er weist eine Größe von ca. 0,65 ha auf.



Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die Gemeinde Amberg möchte den Bereich eines ortsansässigen KFZ-Sachverständigenbüro sowie angrenzende Areal neu planerisch erfassen. Dadurch soll die betriebliche Entwicklung des Büros gesichert und der Neubau eines Büro- und Besichtigungsgebäude mit Wohnhaus ermöglicht werden, da das Sachverständigenbüro nun an einen Nachfolger (den Sohn des aktuellen Sachverständigen) weitergegeben wird und von diesem übernommen und weitergeführt wird. Die Gemeinde möchte den Standort des Büros begünstigen und die weitere Entwicklung ermöglichen. Daher wird der gegenständliche Bebauungsplan aufgestellt.

Eine Bebauung wäre jedoch nach jetzigem Stand nach den Bestimmungen des § 35 BauGB zu beurteilen, da sich die Flächen planungsrechtlich im Außenbereich befinden. Bei einer Beurteilung nach § 35 BauGB stehen der Entwicklung jedoch Bedenken im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB (z.B. Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Erweiterung einer Splittersiedlung) entgegen, weswegen die gegenständliche Einbeziehungssatzung erstellt wird.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Amberg liegt der Bereich im Osten in einem Mischgebiet, im Westen im Außenbereich. Im Norden grenzen Wohngebiete, im Süden Sportanlagen direkt an den Geltungsbereich der Planung an.

3.2 Regionalplan

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung liegt gemäß der des Regionalplanes 15 Donau-Iller mittig (aber ausreichend entfernt) zwischen mehreren Ausläufern der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete Nr. 1 „Genachniederung und Kitzinghofer Moor“ östlich von Amberg und Nr. 11 „Wertachtal“.

4. Planung

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für das geplante Vorhaben richtet sich nach den Bestimmungen dieser Satzung und nach § 34 BauGB. In den Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Festsetzungen getroffen werden.

Es wird eine maximale Wandhöhe von 7,0 m festgesetzt. Die Wandhöhe ist definiert als das Maß von der OK FFB (Maximale Höhe der OK FFB: 40 cm über der mittleren Höhe der Hinterkante der Bestandsstraße im Geltungsbereich)(unterer Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (oberer Bezugspunkt).

4.1 Verkehrerschließung:

Die Zufahrt ist über die bestehende Wiedergeltinger Straße, Fl. Nr. 492, Gemarkung Amberg, die weiter nördlich in die OAL 19 mündet.

4.2 Technische Erschließung – Strom / Wasser

Die Lechwerke AG wird am Verfahren beteiligt.

Unbelastetes Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet ist an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen. In der kommunalen Kläranlage der Verwaltungsgemeinschaft Türkheim kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.

4.3 Technische Erschließung – Telekommunikation

Die Vodafone GmbH und die Deutsche Telekom werden am Verfahren beteiligt.

5. Grünordnung

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sollen in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der untenstehenden Vorschlagsliste bepflanzt, zu begrünt und unterhalten werden. Dabei soll pro 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der 2. Wuchsordnung oder zwei Obstbäume oder eine Strauchgruppe mit mindestens 5 Individuen nach Pflanzliste gepflanzt werden.

Im westlichen und südlichen Teil des Plangebietes finden sich private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung. Dort finden sich auch zu pflanzende Gehölze. Diese sollen im westlichen Teil der Grünflächen (Flächen mit Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)) als Streuobstwiese einen Übergang von der entstehenden Erweiterung der Siedlung zum Waldrand und dem dahinter liegenden Wald anschließend an den Westen schon vorhandenen Waldbestand schaffen.

Es soll eine Streuobstwiese mit 4 unterschiedlichen Obstbaumarten (Apfel "Prinz Albrecht von Preußen" 4 Stk, Apfel "Boskoop" 4 Stk, Birne "Großer Katzenkopf" 6 Stk und Schönberger Zwetschge 5 Stk) angelegt werden. Im Osten sind Wasserbausteine zur Grenzsicherung einzubauen. Zusätzlich wird auf circa einem Viertel der Gesamtfläche Regiosaatgut zur Entstehung einer Glatthaferwiese ausgebracht und die restliche Grünfläche ausgehagert, damit eine Extensivwiese entstehen kann.

Siehe auch: Pflege- und Entwicklungsplan für Kompensationsfläche Fl.Nr. 489 (Teilfläche), Gemarkung Amberg, erstellt von Rösel & Tochter, Arbeitsgemeinschaft für Landschaftsökologie und Forstingenieurwesen, 86511 Schmiechen, vom Stand 05.09.25 - M 1:1000

5.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Der Ausgleich wird zur Entwurfsplanung hin in Abstimmung mit den Fachbehörden beim Landratsamt vorbereitet und dann gemäß den Rückmeldungen vor der Auslegung angepasst.

Für die Einbeziehungssatzung werden **Flächen** mit einer Vorprägung im Siedlungskontext herangezogen. Nicht-angebundene oder in den Außenbereich hineinragende Flächen werden nicht beansprucht. Die Kompensation für **Boden** und **Wasser** ist nur auf der Eingabeebene durch geeignete Gebäudeausführung und Dachgestaltung möglich. Es werden Brauchwasserzisternen und Regenwasserrückhalt des Dachflächenwassers empfohlen. Die Pflanzvorgaben und gärtnerische Pflege der freien Flächen sorgen allgemein für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz und reduzieren damit die Auswirkungen der Planung. Für die **Flora** und **Fauna** im bereits im Bestand stärker belasteten Bereich werden Strukturen geschaffen, die neue Nischen für verschiedene Arten bieten, im Westen der Fläche soll die Planungsfläche mit einer Streuobstwiese eingegrünt werden, die an den Waldrand des westlich liegenden Waldbestand anschließt. Im Geltungsbereich sind Amphibienwanderungen bekannt. Es müssen geeignete Leitstrukturen wie Amphibienzäune hergestellt werden, um eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (hier vor allem das Tötungsverbot nach §39 und 44 BNatSchG) zu verhindern. Gesonderter Kompensationsbedarf für das Schutzgut **Luft** und **Lokalklima** entsteht wahrscheinlich nicht, da die oben aufgezeigten Neuversiegelungen bzw. –befestigungen für die Auswirkungen auf die Frisch- oder Kaltluftentstehung nicht groß genug sind und die bestehenden Gebäude in der Umgebung der Fläche (nördlich angrenzendes Wohngebiet) bereits als Barriere für einen Frischluftstrom wirken. Jedoch ist, um die Auswirkungen auf Luft und Lokalklima abzumildern, ein möglichst geringer Grad an Flächenversiegelung anzustreben. **Landchaftsbildlich** wird die südliche Ortslage keine Verschlechterung erfahren, da eine Freifläche in einem schon vorhandenen besiedelten Raum nachverdichtet wird. Die Umgebung der Planfläche ist für die **Erholung** geeignet, südlich der Fläche liegt eine Sportanlage, während der Bauphase kann es zu Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion kommen, der Betrieb des Büros sollte die Erholung aber nicht beeinflussen.

5.1.1 Eingriffsermittlung

Die Eingriffsbewertung soll durch den Landschaftsarchitekten und Landschaftsökologen Helmut Rösel (Dipl.-Ing., Univ.) zum Entwurf hin erfolgen. Auch im Hinblick auf die Beeinträchtigung der Amphibienwanderwege sollte eine Begehung vorgenommen und ein Schutzkonzept von einem Fachplaner erstellt werden.

5.1.2 Ausgleich

Der Eingriff auf Fl. 489 führt zu einem Kompensationsbedarf von 9.136,00 WP.

Zur Erläuterung: Die GRZ ist in der Einbeziehungssatzung mit 0,4 festgesetzt, daher beträgt der Beeinträchtigungsfaktor 0,4. Der Planungsfaktor beträgt hier 0, das heißt er entfällt, da keinen gesonderten Maßnahmen für Natur und Landschaft durchgeführt werden.

BNT	Bedeutung	Wertp./ m ²	Fläche in m ²	Beeintr.-F.	Plan.-Faktor	Wertpunkte
G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	mittel	8	2.855,00	0,4	0	9.136,00

Die Kompensation erfolgt im erforderlichen Umfang ebenfalls auf der Fl. Nr. 489 durch Aufwertung von G212 auf B441 auf 2.357 m² gemäß dem beigefügten Pflege- und Entwicklungsplan.

Zur Erläuterung: Das KFZ Sachverständigenbüro erhält die Streuobstwiese angrenzend an die zukünftig bebaute Fläche als Übergang zum Waldrand. Durch die mit der Kompensationsmaßnahme verbundene Extensivierung werden die Schutzgüter Boden und Wasser gefördert, durch die Baumpflanzungen im Rahmen der Erstellung der Streuobstwiese entsteht eine Filterwirkung auf die Luft, auch wirkt sie klimatisch ausgleichend. Die Anlage einer Obstwiese zwischen dem beplanten Bereich und dem westlich liegenden Wald schafft einen Übergang von Siedlungslandschaft in freie Natur. Auch der Blühaspekt der geplanten Obstbäume wertet das Landschaftsbild und damit das Schutzgut Landschaft auf. Gesonderter Kompensationsbedarf für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft entsteht daher nicht.

Bestand

Code	Lebensraumbezeichnung	Wertp./m ²	Fläche in m ²	Wertpunkte
G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8,00	2.357,00	18.856,00
Summe			2.357,00	18.856,00

Planung

Einbeziehungssatzung „Amberg – Am Sportplatz“

Code	Lebensraumbezeichnung	Wertp./m ²	Fläche in m ²	Wertpunkte
B441	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	12,00	2.357,00	28.284
Summe			2.357,00	28.284
Kompensationsumfang (Planung abzgl. Bestand)				9.428,00

6. Umweltgestaltung6.1 Denkmalschutz

Im Plangebiet selber liegen keine erfassten Denkmäler. Es wird dennoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

6.2 UntergrundAltlasten:

Laut der vorliegenden Unterlagen liegen keine Hinweise auf Altlasten im Geltungsbereich vor.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Boden:

Bodentyp im östlichen Teil der Fläche: 57 „Fast ausschließlich Rendzina aus Kalktuff oder Alm“

Bodentyp im westlichen Teil der Fläche: 62 c „Fast ausschließlich kalkhaltiger Anmoorgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel oder Alm) über tiefem Carbonatsandkies (Schotter)“

Geologie:

Das Plangebiet befindet sich in drei verschiedenen Bereichen (östlicher, mittiger und westlicher Teil).

Osten: Quartär, Holozän, holozäner Alm (Wiesenkalk), **„Ka**

Mitte: Quartär, Pleistozän, hochwürmzeitlicher Schmelzwasserschotter (Niederterasse 1), **Wh1,G**, bestehend aus Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig (von Äußerer Jugendmoräne)

Westen: Quartär, Pleistozän, rißzeitliche Moräne (Till), **R,g**, Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt)

Wassersensibler Bereiche

Der westliche Teil des Plangebiets liegt aufgrund der stauenden Eigenschaften des Bodens in einem Wassersensiblen Bereiche. Laut der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut liegt die Planungsfläche in einem Bereich, der auf Grund der vorhandenen Topografie potentiell von Überflutungen infolge von Starkregen betroffen sein können. Der Bauherr hat selbsttätig für eine entsprechende Sicherung (Erddamm, Drainage, etc.) gegen Oberflächenwasser und Hochwasser zu sorgen. Es wird ausdrücklich auf eine potentiell erhöhte Gefährdung durch Überflutungen infolge von Starkregen hingewiesen.

6.3 Hinweise6.3.1 Brandschutz

1. Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung Februar 2007 - herzustellen.
2. Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.
3. Bei Aufenthaltsräumen in Geschossen, deren Fußbodenhöhe mehr als 7 m über dem Gelände liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.

7. Zusammenfassung/ Verfahrenshinweis:

Die gegenständliche Bauleitplanung wird als Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erstellt. Die städtebauliche Ordnung ist an dieser Stelle gewährleistet.

Die Erschließung ist über die bestehende Wiedergeltinger Straße, Fl. Nr. 492, Gemarkung Amberg, die weiter nördlich in die OAL 19 mündet, gegeben. Es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben mit dieser Satzung begründet. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten. Das Plangebiet war bisher durch das Wohngebiet und die Sportanlage vorgeprägt. Im Geltungsbereich sind Amphi-

bienwanderungen bekannt. Es müssen geeignete Leitstrukturen wie Amphibienzäune hergestellt werden, um eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (hier vor allem das Tötungsverbot nach §39 und 44 BNatSchG) zu verhindern. Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Dies gilt auch für sonstige textliche Ziele oder Vorgaben durch zeichnerische Darstellungen im Regionalplan der Region Donau-Iller (15).

Aufgestellt:

Kaufbeuren, den

Gemeinde Amberg, den

Thomas Haag, Stadtplaner

Peter Kneipp, Erster Bürgermeister

Anlage:

Pflege- und Entwicklungsplan für Kompensationsfläche Fl.Nr. 489 (Teilfläche), Gemarkung Amberg, erstellt von Rösel & Tochter, Arbeitsgemeinschaft für Landschaftsökologie und Forstingenieurwesen, 86511 Schmiechen, Stand 05.09.25 - M 1:1000

Kartierung Geltungsbereich, Einstufung Biotop- und Nutzungstyp nach Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV für die Gemeinde Amberg, Einbeziehungssatzung gemäß §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, „Amberg-Am Sportplatz“, erstellt von Rösel & Tochter, Arbeitsgemeinschaft für Landschaftsökologie und Forstingenieurwesen, 86511 Schmiechen, Stand 05.09.25

Kompensationsberechnung nach Leitfaden 21 für die Gemeinde Amberg, Einbeziehungssatzung gemäß §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, „Amberg-Am Sportplatz“, erstellt von Rösel & Tochter, Arbeitsgemeinschaft für Landschaftsökologie und Forstingenieurwesen, 86511 Schmiechen, Stand 05.09.25

„Projekt Neubau mit Gewerbe – Schalltechnische Untersuchung zu dem Sportplatz in Ambach nach der 18. BImSchV“ des Büros BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg), bearbeitet von Dipl.-Ing. (FH) Patricia Hubmann unter der fachlichen Verantwortung von Dipl.-Ing. (FH) Manfred Plank, Stand 19.11.2024