

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



## AMBERG

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0019/2021</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>04.02.2021</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 105 "Raigering Mitte" mit 98. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans hier: erneuter Auslegungsbeschluss</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Tiefel, Angela</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>24.03.2021</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>19.04.2021</b>	<b>Stadtrat</b>

### Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 105 „Raigering Mitte“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 24.03.2021 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 5 wird

1. das Abwägungsergebnis über die öffentliche Auslegung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und
2. die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und
3. die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

beschlossen.

Die Bebauungsplanaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Wege der 98. Berichtigung angepasst; die Berichtigung überschreitet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

### Sachstandsbericht:

- a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung
- b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme
- c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar
- d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

### **Planungsanlass**

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Schaffung von eigentumsbildenden Wohnbauland in Raigering. Positiv ist auch die integrierte Lage des neuen Baugebiets. Es soll ein differenziertes Wohnangebot im Neubau geschaffen werden, insbesondere auch für Familien. Ortsansässigen oder deren Kinder kann damit ein Verbleib in Raigering ermöglicht werden.

## **Planungsrechtlicher Stand**

Auf Grund der Größe der zu überplanenden Fläche kann man nicht mehr von einer Baulücke ausgehen. Deshalb ist der Planbereich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen, ein sogenannter Außenbereich im Innenbereich. Für das Wohnbaugebiet ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## **Planungskonzept**

Geplant sind zweigeschossige Wohngebäude, nördlich und westlich der Straße mit fünf Einzelhäusern und südlich mit zwei Doppelhäusern, die wahlweise auch als Einzelhäuser errichtet werden dürfen. Für das westliche und östliche Grundstück (Parzelle 1 und 5) ist alternativ eine eingeschossige Bauweise für eine altersgerechte und behindertengerechte Nutzung angedacht. Im Südosten des Plangebietes soll ein Geschosswohnungsbau mit bis zu drei Geschossen entstehen (Parzelle 6). Je Geschoss können zwei größere Wohnungen oder drei Wohnungen errichtet werden. Eine Carportanlage für die erforderlichen Stellplätze ist an der Forstamtsstraße und der Erschließungsstraße vorgesehen.

Das fasst 7.000 m<sup>2</sup> große Areal soll von der Fortsamtstraße aus durch eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen werden. Die Straße ist als Verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Im Geltungsbereich werden fünf Parkplätze geschaffen.

## **Fachbeiträge**

### **Erschließung**

Das Baugebiet ist im Eigentum einer Privatperson und soll von einem ansässigen Bauträger straßen- und kanaltechnisch erschlossen und vermarktet werden. Die tiefbautechnische Planung erfolgt momentan durch ein Ingenieurbüro. Die Erschließung soll im Spätherbst 2021 mit Kanalbauarbeiten beginnen und im April/Mai 2022 fertiggestellt werden. Es ist vorgesehen, die neue Erschließungsstraße nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz als öffentlichen Eigentümerweg zu widmen. Die Abwasserkanäle werden von der Stadt Amberg nach Herstellung übernommen.

### **Immissionsschutz**

Für das Vorhaben wurde ein Lärmgutachten von einem Gutachterbüro wegen der Verkehrslärmeinwirkungen der Immenstätter Straße und der Straße Hofmark erstellt. Danach ergeben sich im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 3 dB tagsüber und nachts. Auf Grund dieser nicht gravierenden Überschreitungen kann auf aktive Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden. Es sind bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden ausreichend und im Entwurf festgesetzt.

### **Baugrund**

Der Planbereich liegt im ehemaligen Talraum des Brüllbachs mit vorhandenen Auffüllungen. Zur Abklärung des Untergrundes und möglicher Altlasten ist deshalb ein Baugrundgutachten erstellt worden. Demnach besteht der Baugrund aus künstlichen Auffüllungen (Teichverfüllung, Sportanlagenbau und Bachbegradigung), aus natürlichen Bach- und Talablagerungen sowie aus Verwitterungsböden. Es ist von schwierigen Baugrundverhältnissen auszugehen (wechselhafte, z. T. nicht tragfähige Böden, hohes und drückendes Grundwasser). Für den Bau der Erschließungsanlagen und der Gebäude sind entsprechende technische Vorkehrungen zu treffen. Die Schadstoffbelastungen der Böden sind insgesamt eher gering und erlauben eine bautechnische Verwertung vor Ort.

### **Natur- und Landschaftsschutz**

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, hier in erster Linie durch Überbauung des Bodens, ist rechtlich im beschleunigten Verfahren § 13a BauGB bei einer zulässigen Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> nicht erforderlich.

### **Bisheriger Verfahrensablauf**

Der Stadtrat hat am 22.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 105 „Raigering Mitte“ beschlossen. Im August und September 2019 wurden die frühzeitigen Beteiligungen durchgeführt. Durch eingegangene Stellungnahmen kam es zu Änderungen und im Juli und August 2020 erfolgte die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

### **Abwägung und Planungsänderungen**

Der Bauträger möchte das Grundstück erwerben, die erforderlichen Erschließungsanlagen bauen und zumindest den Geschosswohnungsbau in Eigenregie erstellen. Vom ihm wurden Anregungen an das Planungsamt hinsichtlich einer erhöhter Flexibilität der späteren baulichen Nutzung und Anpassung des Geschosswohnungsbaus vorgebracht. Diesen Anregungen konnte fast gänzlich nachgekommen werden. Zudem haben sich weitere Aspekte ergeben, welche bei der Planung berücksichtigt wurden. Es handelt sich um folgende Punkte:

- Auf den Bauparzellen südlich der Erschließungsstraße wird neben einer Doppelhausbebauung wahlweise auch eine Einzelhausbebauung zugelassen.
- Für das westliche und östliche Grundstück (Parzelle 1 und 5) wird neben der zweigeschossigen Bauweise auch eine alters- und behindertengerechte ebenerdige Bauweise ermöglicht.
- Der Geschosswohnungsbau (Parzelle 6) wurde gedreht mit einer jetzigen Südostausrichtung der Terrasse und der Balkonvorbauten. Für die erforderlichen Stellplätze ist eine Gemeinschafts-Carportanlage angedacht, welche den Höhenunterschied zur Forstamtsstraße auffange soll und als Widerlager für die Erschließungsstraße dient.
- Zum Zwecke einer wirtschaftlicheren Errichtung der Wohngebäude durch eine erhöhte nutzbare Wohnfläche bei gleichem Grundriss und letztendlich einem flächensparenderem Bauen sind zweigeschossige Gebäude mit flachem Dach vorgesehen (sog. Stockhaus), anstatt einem Erdgeschoss und Dachgeschoss mit steilem Dach und Kniestock. Auch die Umgebung ist geprägt von der erstgenannten Bauweise.
- Im geänderten Entwurf wurde die Gemeinbedarfsfläche (FINr. 61/24) südlich des bestehenden Kindergartens aus dem Geltungsbereich herausgenommen, welche mittelfristig für die Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte dienen soll. Mittlerweile ist die Fläche vom Liegenschaftsamt erworben worden. Eine bodenrechtliche Sicherung durch den Bebauungsplan ist damit nicht mehr erforderlich. Eine spätere Genehmigung kann dann nach dem Planungsrecht des Innenbereiches erfolgen.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher wurden überwiegend berücksichtigt.

Nicht berücksichtigt wurden Forderungen des Bund Naturschutzes zum Verbot von Schottergärtchen, zur extensiven Gartennutzung und zum Verbot von Sockeln bei Zäunen. Auch wurden die Forderungen des Solarenergie Fördervereins und der Klimaschutzbeauftragten u. a. zum Thema Art der Heizungen, Ladestationen für E-Bikes und Stromspeicheranlagen nicht entsprochen (siehe Anlage 5, Seite 2, 4-6)

### **Weiteres Verfahren**

Von der Eigentümergemeinschaft ist durch den Bauträger für das Flst.61/21 die grundbuchrechtliche Sicherung für die Verlegung und Wartung des Regen- und Schmutzwasserkanals und die Duldung einer schadlosen Ableitung des Straßenregenwassers bei mehrjährigen Starkregenereignissen notariell zu bestellen. Auch ist ein Erschließungsvertrag (städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB) zwischen Bauträger und Stadt Amberg. abzuschließen. Grundlage des Vertrages sind die vom Tiefbaamt geprüften Ausbaupläne.

Das Regenwasser wird nach dem Baugrundstück Parzelle 1 mit einer vorgeschalteten Sedimentationsanlage in den Brüllbach eingeleitet. Die Sedimentationsanlage mit Einleitungsstelle ist als Fläche für die Abwasserbeseitigung (gelb) festgesetzt und ist der Stadt Amberg später kosten- und lastenfrei zu übergeben. Für die Einleitung des Regenwassers in den Brüllbach bedarf es einer gehobenen Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz. Die dafür erforderliche Entwässerungsplanung wird durch das planende Ingenieurbüro momentan erstellt. Vorabstimmungen mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden erfolgten bereits. Vorgesehen ist eine zeitnahe Antragstellung.

Nach Bestellung der Dienstbarkeiten und Abschluss des Erschließungsvertrages kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgen, da dann die Umsetzung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen durch den Bauträger rechtlich gesichert und umsetzbar sind. Sollte sich die Umsetzung des Wasserrechts verfestigt haben, kann aus Sicht des Stadtplanungsamts noch vor den absehbaren Wasserrechtsbescheid der Satzungsbeschluss gefasst werden. Dies wäre u. U. erforderlich, da noch heuer mit die Baumaßnahmen begonnen werden soll und die Genehmigung des Wasserrechts sich noch Monate hinziehen wird.

In direkter Nachbarschaft ist auf dem Kirchengelände St. Josef und im westlichen Abschnitt des Flst. 61/24 das Bodendenkmal D-3-6537-0149 "archäologische Befunde des abgegangenen früh-neuzeitlichen Hofmarkschlosses von Raiering" vorhanden. Der Planbereich ist deshalb als Vermutungsfläche für Bodendenkmäler bewertet. Vom Bauträger wurde deshalb ein Antrag auf Grabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde gestellt.

### **Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:**

- Der Geltungsbereich des Entwurfes des Bebauungsplans liegt innerhalb von Raiering auf der Fläche des ehemaligen Sportplatzes zwischen der Immenstetter Straße, der Straße Hofmark und der Forstamtsstraße und weist die Flst. 61 und 61/13 der Gemarkung Raiering auf.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

### **Personelle Auswirkungen:**

---

### **Finanzielle Auswirkungen:**

#### **a) Finanzierungsplan**

---

#### **b) Haushaltsmittel**

---

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

---

### **Alternativen:**

---

### **Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 19.02.2021;
2. Entwurf der 98. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 24.03.2021;
3. Entwurf des Bebauungsplans Amberg 105 „Raigering Mitte“ i.d.F. vom 24.03.2021;
4. Begründung zum Bebauungsplanentwurf Amberg 105 „Raigering Mitte“ i.d.F. vom 24.03.2021;
5. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange;

---

Markus Kühne, Baureferent