

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



## AMBERG

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0146/2021</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>30.08.2021</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 105 "Raigering Mitte" mit 98. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: Satzungsbeschluss</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Tiefel, Angela</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>15.09.2021</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>27.09.2021</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 15.09.2021 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 5 wird

1. das Abwägungsergebnis über die Öffentlichkeitsbeteiligung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
2. die Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes und
3. der Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

beschlossen.

Die Bebauungsplanaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Wege der Berichtigung (Nr. 98.) angepasst.

### Sachstandsbericht:

#### **Planungsanlass**

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von eigentumsbildenden Wohnbauland in Raigering. Positiv ist auch die integrierte Lage des neuen Baugebiets. Es wird ein differenziertes Wohnangebot im Neubau geschaffen, insbesondere auch für Familien. Ortsansässigen oder deren Kindern 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 privaten Eigentum und wird 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 „Raiering 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. Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen und einer Abstimmung mit dem ansässigen Bauträger, welcher zwischenzeitlich die Verwirklichung des Bauvorhabens übernommen hatte, wurden Änderungen vorgenommen. Der geänderte Bebauungsplanentwurf musste deshalb im Mai/Juni diesen Jahres erneut öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt werden.

Ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Amberg und dem Vorhabenträger zur Erstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen ist mittlerweile abgeschlossen worden.

Die öffentliche Auslegung zum Wasserrechtsverfahren für das Einleiten von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet in den Brüllbach war bis zum 04.08.2021. Es wurden keine Einwendungen vorgebracht. Die Antragsunterlagen werden dem WWA zur fachlichen Beurteilung weitergeleitet. Mit dem Wasserrechtsbescheid kann bis Ende September gerechnet werden. Auf Grund der beengten Verhältnisse und der angestrebten Nachverdichtung im Baugebiet, wurde einvernehmlich die Rückhaltung nicht im Baugebiet, sondern an anderer Stelle im näheren Einzugsgebiet des Krumbachs beschlossen. Die dadurch entstehenden Kosten sind vom Investor zu übernehmen und wurden im Erschließungsvertrag aufgenommen.

### **Abwägung und Planungsänderungen**

Während des Verfahrens wurde vom Eigentümer neben den geplanten Einzel- und Doppelhäusern ein Geschosswohnungsbau gewünscht. Dies wurde berücksichtigt und eingeplant (Parzelle 6).

Die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten überwiegend berücksichtigt werden bzw. sind durch die vorgenommenen Planänderungen gegenstandslos.

Den Forderungen des Solarenergie Fördervereins und der Klimaschutzbeauftragten u. a. zum Verbot von fossilen Brennstoffen für Heizungen und Festsetzungen zur Errichtung von Ladestationen für E-Bikes und Stromspeicheranlagen wurden wegen zu starker Einschränkung der Bauherren bzw. fehlender Realisierungsabsichten nicht nachgekommen. Vereinbart wurde, im Bebauungsplan den Hinweis aufzunehmen, dass Photovoltaikanlagen über 30 Jahre umweltfreundlichen Strom erzeugen und sich durch Stromeigennutzung sowie über die Vergütung des Überschussstroms selbst finanzieren. Es ist zudem eine ansprechende Rendite zu erwarten. Der Solarenergie-Förderverein Infostelle Amberg/Amberg-Sulzbach e.V. ([www.solarverein-amberg.de](http://www.solarverein-amberg.de)) bietet eine firmenneutrale Beratung durch Infoblätter und Infoveranstaltungen an (Hinweis Nr. 1).

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ergab sich wegen der Ableitung des Schmutz- bzw. Oberflächenwassers. Bisher war geplant, die Kanäle vom Wendehammer aus nach Südwesten über einen Privatweg zu führen. Auf Grund nicht erfolgreicher Verhandlungen mit den Eigentümern bezüglich der erforderlichen Dienstbarkeit sollen nun die Kanäle nach Nordwesten geführt werden. Ein ursprünglich geplanter Stellplatz mit Grünfläche südwestlich des Wendehammers, in einer für die Kanalverlegung erforderlichen Breite von 4 m, ist nun nordwestlich des Wendehammers vorgesehen. Die durch die Umplanung betroffenen Fachstellen Tiefbauamt und Verkehrsplanung haben der mit dem Grundstückseigentümer abgestimmten Änderung zugestimmt. Andere Stellen und Private sind nicht betroffen und mussten rechtlich daher nicht gehört werden.

### **Weiteres Verfahren**

Von der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege wird die Fläche auf Grund der Nähe zum ehemaligen Hofmarkschloss Raigering als Vermutungsfläche nach Art. 7 Denkmalschutzgesetz beurteilt. Mit dem Bescheid vom 18.02.2021 wurde dem Bauträger die denkmalrechtliche Erlaubnis für die Durchführung von Sondierungsarbeiten mit gutachterlicher Begleitung erlaubt. Die bauseitigen Erdarbeiten dürfen erst nach Abschluss der Sondierung und Freigabe durch die Untere

Denkmalschutzbehörde aufgenommen werden.

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Das Wohnbaugebiet wird privat durch einen Bauträger erschlossen und vermarktet.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird das Planungsrecht für die Wohnbebauung geschaffen.

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

---

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Baubeginn ist vorgesehen Ende 2021 mit Fertigstellung im Jahr 2022.

**Personelle Auswirkungen:**

Es gibt keine personellen Auswirkungen für die Umsetzung des Vorhabens.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Für die Stadt Amberg entstehen keine finanziellen Auswirkungen, da das Baugebiet privat erschlossen wird und die Abwasserkanäle kosten- und lastenfrei der Stadt übertragen werden.

a) Finanzierungsplan

Keine Auswirkungen

b) Haushaltsmittel

Keine Auswirkungen

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

Unterhaltskosten für den zu übernehmenden Kanal, ansonsten keine Folgekosten

**Alternativen:**

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Schaffung von Wohnbauland in Raigering und ist auf Grund nicht verfügbarer bzw. aufwendig zu erschließenden Bauflächen im Ortsteil alternativlos. Auf Grund der städtebaulich integrierten Lage in der Ortsmitte erfüllt sie zudem das landesplanerische Ziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“

**Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:**

- Der Geltungsbereich des Entwurfes des Bebauungsplans liegt innerhalb von Raigering 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 Raigering auf.

**Anlagen (zu 005/0146/2021):**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 19.03.2021;
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 15.09.2021;
4. Begründung zum Bebauungsplanentwurf Amberg 105 „Raigering Mitte“ i.d.F. vom 15.09.2021;
5. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung (Gesamtabwägung) zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange