

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



## AMBERG

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0175/2021</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>01.09.2021</b>
<b>Aufstellungsverfahren zur Außenbereichssatzung Amberg S9 "Atzlricher Weg" nach § 35 Baugesetzbuch</b> <b>hier: Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Mühldorfer, Daniela/Kluth Anne-Katrin</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 Satzungsentwurfes Amberg S9 „Atzlricher Weg“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 15.09.2021 wird

1. die Aufstellung der Satzung gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB),
2. die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
3. die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

beschlossen.

Die Außenbereichssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB kann abgesehen werden.

### Sachstandsbericht:

#### **Planungsanlass**

Das Plangebiet befindet sich südwestlich vom Stadtkern Amberg und gehört zum Stadtteil Atzlracht. Der Stadtteil Atzlracht ist dörflich geprägt, der Geltungsbereich ist geprägt durch Wohnbebauung und einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb

Der Stadt Amberg liegt eine Anfrage vor, ein ehemaliges Wirtschaftsgebäude auf dem Grundstück 1136/4 als Einfamilienwohnhauses zu nutzen.

#### **Planungsrechtlicher Stand**

Die Stadtverwaltung kann sich an dieser Stelle zur Schaffung von Wohnraum eine Außenbereichssatzung vorstellen, da in diesem Bereich über die Zeit eine Wohnbebauung mit eigenem Gewicht entstanden ist.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass es durch die Überplanung der genannten Flächen zu einer erheblichen Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe B genannten Schutzgüter kommt. (Vgl. Begründung)

Die Voraussetzungen nach § 13 Abs.1BauGB für ein vereinfachtes Verfahren liegen somit vor und es

kann ein solches Verfahren für die Aufstellung der Satzung angewendet werden.

Im vereinfachten Verfahren ist gemäß § 13 Abs.3 die Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, der Umweltbericht nach § 2a, die Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs.4 entbehrlich.

Es wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und der Behörden und Träger sonstiger Belange nach § 4 Abs.1 abgesehen.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich über die Flurstücke Fl.-Nr. 1136/1 Teilfläche, Fl.-Nr. 1136/2, Fl.-Nr. 1136/3, Fl.-Nr. 1136/4, Fl.-Nr. 1136/5, 1344/3 Teilfläche, 1345/1 und 1345/2, alle der Gemarkung Gailoh, welche sich im planungsrechtlichen Außenbereich befinden und dem § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich – zuzuordnen sind.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Amberg ist der Planungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Geltungsbereich liegt somit im planungsrechtlichen Nicht-Baugebiet, worauf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) keine Anwendung findet.

### **Planungskonzept**

Die Stadt Amberg nimmt die Anfrage zum Anlass, den Bereich des Garten- und Landschaftsbaubetriebes und zwei südlich anschließende Wohngebäude als bauliche Verdichtung für Wohnbebauung nutzen zu wollen. Eine Erweiterung des Ortsteiles erfolgt nicht. Es sollen lediglich städtebaulich Lücken

von nicht mehr genutzten Flächen des ursprünglich größeren Garten- und Landschaftsbaubetriebes geschlossen werden, indem auf diesen Flächen sensible, geringfügige Erweiterungen von Wohnbebauung entsteht.

Aus der Umgebung ergibt sich die Zulässigkeit einer Bebauung mit Einfamilienhäusern. Die GRZ wird mit 0,3 an die Umgebung und die Ortsrandlage angepasst.

Die geplanten Gebäudeeinheiten orientieren sich am Bestand und sollen zwei oberirdische Geschosse nicht überschreiten.

### **Fachbeiträge**

#### **Erschließung**

Der Ortsteil Atzricht wird über die Kreisstraße AM 4 und dem Atzrichter Weg erschlossen. Es wird an dieser Stelle eine privat zu erschließende Hinterliegerbebauung entstehen. Dies ist im Dorfgebiet durchaus üblich. Der Anschluss an die Frischwasserversorgung und das Stromnetz ist gesichert und hat privat über die Stadtwerke Amberg zu erfolgen. Eine Anbindung an das öffentliche Abwasserkanalnetz ist nicht möglich. Es wird im Detail auf die Begründung verwiesen.

#### **Immissionsschutz**

Für den Geltungsbereich bestehen von Seiten des Verkehrslärms keine Bedenken, die Immissionen durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung sind als verträglich einzuschätzen.

#### **Natur- und Landschaftsschutz**

Der naturschutzfachliche Ausgleich ist nach dem Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen. Die Bilanzierung erfolgt nach der Bayer. Kompensationsverordnung (BayKompV). Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

#### **Weiteres Verfahren**

Der Beschluss wird nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen entsprechend § 3 Abs.2 BauGB zur Erörterung bereitgehalten. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger

Belange nach § 4 Abs.2.

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

**Personelle Auswirkungen:**

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

a) Finanzierungsplan

---

b) Haushaltsmittel

---

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

---

**Alternativen:**

Die Satzung wird nicht beschlossen, der Antrag muss abgelehnt werden und die Entwicklung von Atzlrict im Geltungsbereich zurückgestellt werden.

**Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:**

- Der Geltungsbereich des Entwurfes der Satzung liegt nordöstlich des Atzlrichter Weges und weist die Flurstücke Fl.-Nr. 1136/1 Teilfläche, Fl.-Nr. 1136/2, Fl.-Nr. 1136/3, Fl.-Nr. 1136/4, Fl.-Nr. 1136/5, 1344/3 Teilfläche, 1345/1 und 1345/2 der Gemarkung Gailoh auf.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

---

Jasmin Hannich, stellv. Referatsleitung

**Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 19.03.2021;
2. Entwurf der Außenbereichssatzung Amberg S9 „Atzlrichter Weg“ mit Festsetzungen i.d.F. vom 15.09.2021;
3. Entwurf der Begründung mit Abwägung der Umweltbelange zur Außenbereichssatzung Amberg S9 „Atzlrichter Weg“ i.d.F. vom 15.09.2021;

