

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0018/2008
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	21.02.2008
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 93 "Schäflohe-Birkenfeld" mit gleichzeitigem 82. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Anordnung zur Umlegung		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Fr. Neumüller		
Beratungsfolge	02.04.2008	Bauausschuss
	14.04.2008	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 93 „Schäflohe- Birkenfeld“ mit Begründung und des Entwurfes zur 82. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung, alle in den Fassungen vom 02.04.2008

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. die 82. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 3 BauGB,
3. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
4. die Anordnung zur Umlegung gemäß § 46 Absatz 1 BauGB

Sachstandsbericht:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren und Anordnung zur Umlegung wurden bereits am 01.10.2007 vom Stadtrat beschlossen (Beschluss Nr. 005/0069/2007 vom 01.10.2007).

Änderungen

Beteiligte

Nach dem Aufstellungsbeschluss im Oktober 2007 zeigte der Eigentümer eines nördlich angrenzenden Grundstücks (Fl.Nr. 1492, Gemarkung Karmensölden) Interesse an der Aufnahme einer Teilfläche seines Grundstücks in den Bebauungsplanbereich.

Eine Prüfung des Sachverhalts ergab keine negativen Auswirkungen. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstände zur 110 kV- Leitung der E.ON und der städtebaulichen Bebauungszusammenhänge wurden der Bebauungsplanentwurf und der Geltungsbereich entsprechend abgeändert.

Zwischenzeitlich wurde bereits der 20%- Flächenanteil des betreffenden Grundstücksteils an die Stadt Amberg verkauft (siehe Beschluss im Hauptverwaltungs- und Finanzausschuss Nr. 002/0001/2008). Die außerhalb des Geltungsbereichs liegende Grundstücksrestfläche wurde gemäß dem Bebauungsplanentwurf als Ausgleichsfläche ebenfalls von der Stadt Amberg erworben.

Ausgleichsflächen

Der Ausgleichsflächenbedarf wurde auf der Grundlage des Entwurfs in Anlage 2 berechnet. Die erschließungsbedingten Ausgleichsflächen sind innerhalb des Geltungsbereichs gelegen, was im Rahmen des Umlegungsverfahrens durch die vorweg nach § 55 Abs. 2 BauGB mögliche Ausscheidungsmöglichkeit der Flächen aus der Umlegungsmasse eine Verfahrensvereinfachung ermöglicht. Ein zusätzlicher Erwerb ist nicht erforderlich. Die bauflächenbedingten Ausgleichsflächen schließen an das Baugebiet an und befinden sich bereits Großteils in den Händen der Stadt Amberg.

Erschließung

Die Erschließung der 5 nordwestlich des Zeilerwegs gelegenen Parzellen soll aufgrund der angrenzenden und bereits erschlossenen Altanlieger und der geringen Gebäudeanzahl über einen Eigentümerweg erfolgen.

Der Eigentümerweg ist eine öffentliche Erschließungsanlage, die im Eigentum der jeweiligen Anlieger und somit auch in deren Straßenbaulast liegt, d.h. die Parzellen müssen mit anteiliger Wegefläche veräußert werden, eine Beitragserhebung erübrigt sich somit.

Diese Umgestaltungen bedingen erhebliche Änderungen des Geltungsbereichs und der Flächenbilanzen. Da mit dem Aufstellungsbeschluss gleichzeitig die Anordnung zur Umlegung erfolgt, wurde durch die Änderung des Geltungsbereichs ein erneuter Beschluss erforderlich.

Anregungen aus den Sitzungen vom 19.09.2007 (Bauausschuss) und 01.10.2007 (Stadtrat)

In der Bauausschusssitzung (19.09.2007) wurde angeregt, die nördliche Anbindung an den Zeilerweg mit normaler Straßenbreite, ohne Wendehammer, auszuführen.

Diese Möglichkeit wurde von Seiten der Verwaltung geprüft.

Mit dieser Variante ergäben sich 3 gleichwertige Anbindungen an die bestehende, öffentliche Erschließung (1 Anbindung an die Straße „Am Karlschacht“, 2 Anbindungen an den Zeilerweg).

Bei der beitragsrechtlichen Vorprüfung ergibt sich dabei folgende Konsequenz:

Für die Abrechnung der künftigen Erschließungsanlagen wird aufgrund der 3 Anbindungen auch eine Aufteilung in 3 Erschließungsabschnitte erforderlich. Dieses führt zur ungewollten Bildung von vielen „Mehrfacherschließungen“, die eine betragsrechtliche Doppelbelastung der Anliegergrundstücke zur Folge haben. Deren Eigentümer müssten somit bei tatsächlicher Inanspruchnahme nur einer Anlage für beide die Erschließungskosten mittragen.

Erschließungstechnisch ist die nordwestliche Anbindung an den Zeilerweg nicht unbedingt erforderlich.

Der Planungsvorschlag sieht daher eine Ausführung der nördlichen Anbindung wie bisher als Geh- und Radweg vor. Kurvenradien, Breite und Befestigung sollen jedoch eine Durchfahrmöglichkeit in Notfällen sowie für Feuerwehr, Notdienste und Müllabfuhr ermöglichen.

Somit ist beitragsrechtlich voraussichtlich eine Reduzierung auf einen Erschließungsabschnitt möglich.

Ein weiteres Anliegen betraf das durch das geplante Baugebiet ausgelöste Verkehrsaufkommen in Schäßlohe hinsichtlich des unbefriedigend ausgebauten Kreuzungsbereichs in der Ortsmitte. Eine Aufpflasterung des Kreuzungsbereichs z.B. in Form eines überfahrbaren Kreisverkehrs (sogenannter „Minikreisverkehr“) wäre möglich, bedingt aber auch Kosten für einen gleichwertigen Ausbau der Anbindungen.

Die voraussichtliche Verkehrszunahme durch das Baugebiet wurde statistisch untersucht und beläuft sich auf geschätzte 280 Fahrten/Tag, davon 60% (168) in Richtung B 85, 40 % (112) in Richtung Eglsee. Der geschätzte durchschnittliche Tagesverkehr beträgt Am Karlschacht nach Westen 1470 Kfz /24h, in Richtung Eglsee 1360 Kfz/24h.

Die Verkehrssteigerung beträgt demnach 11% in Richtung Ortsmitte und 8% in Richtung Gemeindeverbindungsstraße Eglsee. Eine Überplanung ist im unmittelbaren Zusammenhang mit den aus dem geplanten Baugebiet resultierenden Verkehrszuwächsen daher nicht erforderlich und nur im Zusammenhang mit der Entwicklung des gesamten Ortsteils zu sehen.

Kanalsituation

Das in Schäflohe bestehende Trennsystem stammt noch aus den Zeiten vor der Eingemeindung. Der Regenwasserkanal ist unzureichend dimensioniert und muss im Rahmen der Baugebieterschließung ausgetauscht werden. Der Austausch beinhaltet den Abschnitt vom Zeilerweg bis hin zum bestehenden Regenrückhaltebecken an der B 85.

Der Schmutzwasserkanal ist von der Dimensionierung her voraussichtlich ausreichend. Eine Kamerabefahrung des Kanals fand zwischenzeitlich statt. Nach Auskunft des Arbeitsbereich Tiefbau ist die Standsicherheit des Kanals gegeben, der allgemeine Zustand bedingt jedoch einen mittelfristigen Austausch. Im Zusammenhang mit der Aufweitung des Regenwasserkanals ist somit eine Erneuerung des Schmutzwasserkanals ebenfalls mit in Erwägung zu ziehen. Genaue Angaben hierüber sind erst mit der Erschließungsplanung möglich.

Die Kosten für die Aufweitung des Regenwasserkanals werden von Seiten des Arbeitsbereichs Tiefbau auf ca. € 450.000 geschätzt.

Erläuterung der Umlegungspraxis

Die Flächen befinden sich zum überwiegenden Teil in der Hand der Stadt Amberg. In Privateigentum befinden sich ein Teilbereich im Nordosten (Teilflächen von Fl.Nrn. 1493 und 1492) und das an die bestehende Bebauung Am Karlschacht angrenzende Grundstück (Fl.Nr. 1496 mit ca. 14.000 m²).

Das Grundstück Fl.Nr. 1496 bildet das Schlüsselgrundstück für die Bebauung des Hangs, da es die Verbindung mit der bestehenden Bebauung darstellt und die Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße enthält.

Bezüglich einer Einbeziehung dieses Grundstücks kam eine Einigung nicht zustande, die Eigentümer sind derzeit nicht abgabebereit.

Da der freihändige Erwerb der Erschließungsflächen nicht möglich ist, kann die Verwirklichung des Bebauungsplanentwurfs daher nur durch eine Bodenordnung gesichert werden. Die Einleitung eines Umlegungsverfahrens ist demnach erforderlich. Der Beschluss zur Anordnung der Umlegung bildet den Auftrag an den Umlegungsausschuss, den Umlegungsbeschluss zu fassen. Eingegangene Widersprüche werden vom Umlegungsausschuss behandelt und gegebenenfalls ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung bei der Baulandkammer gestellt. Diese fällt eine Grundsatzentscheidung über die Zulässigkeit. Bei dieser Verfahrensweise muss allerdings von dem Erwerb der üblichen 20 % Flächenanteil abgesehen werden.

Die komplexen grundbuchrechtlichen Belastungen müssen ebenfalls im Umlegungsverfahren geregelt werden.

Falls eine Umlegung nicht zustande kommt, kann nur der nördlich des Grundstücks Fl.Nr. 1496, Gem. Karmensölden gelegene Flächenteil entwickelt werden.

Städtebaulich soll einer Entwicklung und Erschließung des Gesamtgebiets in jedem Fall der Vorzug gegeben werden, zwischen den Bauquartieren liegende Ackerflächen sind hinsichtlich Ortsentwicklung und Landschaftsbild äußerst unbefriedigend. Auch hinsichtlich der Erschließungseffizienz ist die Ausweisung eines Teilbereichs nicht sinnvoll, da für Straße und Kanal proportional höhere Kosten je Grundstück entstehen.

Städtebau

Die städtebaulichen Grundkonzepte, die Bauweise und Erschließungsart wurden zum vorhergehenden Aufstellungsbeschluss nicht grundsätzlich geändert. Die Konzepte sind ausführlich in der zugehörigen Begründung (Anlage 3) dargestellt und nachzulesen.

Weiterer Verfahrensablauf

Die Planentwürfe mit Begründungen werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können jederzeit vorgebracht werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flur Nummern: 1492 (Teilfläche), 1493 (Teilfläche), 1494, 1495, 1496, 1487/1 (Teilfläche), 1488 (Teilfläche), 1611 und 1317, alle Gemarkung Karmensölden. Die Flächengröße beträgt ca. 5 ha.

.....
Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Flächennutzungsplanausschnitt und Entwurf der 82. Änderung mit Begründungsentwurf in der Fassung vom 02.04.2008
2. Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 02.04.2008
3. Begründung mit Umweltbericht, Entwurf in der Fassung vom 02.04.2008