

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0063/2008
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	15.09.2008
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 95 "Degelberg-Nord" mit gleichzeitigem 83. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Fr. Dietrich, H. Mayer		
Beratungsfolge	24.09.2008	Bauausschuss
	06.10.2008	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 95 „Degelberg-Nord“ mit Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 24.09.2008 und des Entwurfes zur 83. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung i.d.F. vom 24.09.2008

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. die 83. 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.

Sachstandsbericht:

1. Planungsanlass, bisherige Verfahren und Planungen

Mit Stadtratsbeschluss vom 23.06.1997 beauftragte der Stadtrat das Baureferat, für verschiedene Planungsbereiche am Mariahilfberg zur Festsetzung der abschließenden städtebaulichen Entwicklung Bebauungspläne aufzustellen.

Ähnlich wie im inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplan „Mariahilfberg“ oder „Triftweg“ gilt es auch im jetzt anstehenden Planungsbereich zwischen der Steingutstraße und dem Triftweg planungsrechtliche Regelungen durch Aufstellung eines Bebauungsplanes zu treffen.

2. Städtebauliches Planungskonzept 1997

Wesentliches Merkmal der Planvorlage aus dem Jahr 1997 war die Ergänzung und Abrundung der bestehenden Bebauung mit 3 Einfamilienhäusern im Nordosten sowie die Freihaltung der Wiesen- und Obstbaumflächen von Bebauung und deren Erhalt zum Philosophenweg hin. Eine Bebauung der Flurstücksnummer (FISStNr.) 2409/7 mit einem weiteren Wohngebäude war vorgesehen (vgl. Anlage 6).

2.1 Planungsrecht des Grundstücks FISStNr. 2409/7 (Gemarkung Amberg)

Die FISStNr. 2409/7 ist aus planungsrechtlicher Sicht dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, die fahrtechnische und abwassertechnische Erschließung über den öffentlich gewidmeten Triftweg ist gesichert. Immissionsschutzrechtliche Belange stehen einer

Bebauung nicht im Wege. Das Grundstück ist im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Reines Wohngebiet dargestellt. Es besteht Baurecht.

Auf dem Grundstück ist seit 1987 die Biotopfläche AM 0029.01 kartiert (vgl. Anlage 4). Gemäß der Biotopbeschreibung handelt es sich um alten extensiv genutzten und z. T. etwas verwilderten Obstbaumbestand aus verschiedenen Obstbaumsorten, die Bäume sind ca. 20-60-jährig. Seit 09.05.1998 sind Eingriffe in Biotopflächen ausgleichspflichtig.

Mit Bescheid vom 04.01.1994 wurde ein Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FISTNr. 2409/7 genehmigt. Der Bescheid wurde am 23.04.1998 noch einmal verlängert. Inzwischen ist die Genehmigung erloschen. Aktuell liegt ein erneuter Antrag auf Vorbescheid vom 25.07.2008 im Baureferat vor.

Im Bebauungsplanverfahren ist zu klären, mit welcher Gebäudestellung das Grundstück FISTNr. 2409/7 unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange und der Baumschutzverordnung bebaut werden kann.

2.2 Planungsrecht der Grundstücke FISTNrn. 2409/9 und 2409/8 (Gemarkung Amberg)

Für die genannten Grundstücke erfolgten 1975 und 1979 Teilungsgenehmigungen nach §§19 ff. BauGB, eine Bindungswirkung ist aufgrund des Ablaufs der 3-Jahresfrist nicht mehr gegeben.

Die betreffenden Grundstücke sind aus planungsrechtlicher Sicht derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Das Grundstück FISTNr. 2409/8 ist im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als private Grünfläche dargestellt, das Grundstück FISTNr. 2409/9 als Reines Wohngebiet.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens soll im Abgleich mit den vorhandenen Baukörpern der endgültige Ortsrand zum Landschaftsschutzgebiet und zu den schützenswerten landwirtschaftlichen Flächen und Biotopflächen geschaffen werden.

Es wird vorgeschlagen die teilerschlossenen Grundstücke mit drei Einfamilienhäusern zu bebauen. Bei der nördlichsten Parzelle ist der Waldschutzabstand von ca. 25 m zu beachten. Die fahrtechnische Erschließung erfolgt über den bereits vorhandenen Eigentümerweg; technisch ist es möglich, die geplanten Gebäude an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Steingutstraße anzuschließen.

Erhalten bleiben sollen der Walnussbaum auf FISTNr. 2409/6 und der Baum- und Strauchbestand entlang der Steingutstraße, die Wiesen- und Obstbaumflächen als private Grünfläche auf FINr. 2409 und das landwirtschaftliche Anwesen im Bestand auf FINr. 2410 (vgl. Anlage 3).

3. Flächennutzungsplan

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorgabe des Bebauungsplanvorentwurfes wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan angepasst, da die rechtswirksame Fassung entlang der Steingutstraße bis zum Philosophenweg eine Fläche für Wohnbebauung vorsieht und die dargestellte private Grünfläche mit der tatsächlich vorhandenen Biotopfläche abzugleichen ist (vgl. Anlagen 1 und 2).

4. Umweltauswirkungen, Eingriffe in Natur und Landschaft

Eine Umweltprüfung mit den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes wird durchgeführt.

Die Bebauung mit 4 Einfamilienhäusern am Ortsrand stellt einen Eingriff dar, der kompensiert werden muss.

5. Verfahren

- 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 während der Monatsfrist vorgebracht werden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
- Ein Umweltbericht wird im Zuge des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens erstellt.
- Im Planbereich liegt teilweise der rechtskräftige Bebauungsplan Amberg V A „Am Degelberg“. Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der aufzustellende Bebauungsplan im Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan (vgl. Anlage 5).
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Fl(St)Nrn. 2409, 2410, 2409/7, 2409/6, 2409/8, 2409/9, 2409/10, Teilfl. 2409/5 (alle Gemarkung Amberg).

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Flächennutzungsplanausschnitt in der Fassung vom 18.04.2008 (rechtswirksam)
2. Entwurf der 83. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung in der Fassung vom 24.09.2008
3. Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 24.09.2008
4. Auszug aus dem Fachinformationssystem Naturschutz mit Darstellung der kartierten Biotope
5. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg V A „Am Degelberg“
6. Lageplan zum Stadtratsbeschluss vom 23.06.1997