

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0013/2011
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	04.03.2011
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 101 "Im Espan"		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Bärbel Neumüller		
Beratungsfolge	23.03.2011 04.04.2011	Bauausschuss Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes zum Bebauungsplan Amberg 101 „Im Espan“ mit Begründung und Umweltbericht und der Abwägungsvorschläge in der Anlage, alles in der Fassung vom 23.03.2011:

1. Das Abwägungsergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung ist durch öffentliche Bekanntmachung und durch Gelegenheit zu Anregungen für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen durchzuführen.

1. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 16.02.2009 vom Stadtrat beschlossen. Im April / Mai 2009 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand im gleichen Zeitraum statt.

Grundvoraussetzung für die Weiterführung des Verfahrens war die Aufgabe der benachbarten Hühnerzucht und Hühnerhaltung.

2. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beinhaltet jeweils eine Teilfläche der Flurstücke 1576/2 und 1987/2 (Straßenfläche Lintacher Steig), Gemarkung Gärnersdorf. Die Geltungsbereichsgröße liegt bei ca. 8600 m².

Die durch die Planänderungen resultierenden Änderungen des Geltungsbereichs und somit des Grunderwerbs durch die Stadt sind bereits mit dem Liegenschaftsamt abgestimmt und mit dem Eigentümer in der vorliegenden Form vereinbart.

3. Städtebau

Der Lückenschluss zwischen Ortskern Krumbach und dem Abschluss der Bebauung an der Dürrstraße ist städtebaulich wünschenswert. Die durch die erforderlichen Immissionsabstände resultierende 2- Teilung wurde durch planerische Änderungen bei der Gebäudestellung hinfällig. Dank der Umgestaltung bei Bebauung und Erschließung kann das Grundstück nun zusammenhängend bebaut werden. Die Abstandsradien zu den landwirtschaftlichen Hofstel-

len sind weiterhin eingehalten.

Die Bebauung soll „hanggemäß“ erfolgen und 2-geschossig zulässig sein. Hierbei soll in Anlehnung an die Bebauungswünsche „Am Kuhberg“ eine moderne Bauweise mit 2 Geschossen und flach geneigten Pultdächern ermöglicht werden. Festgesetzt sind nur die Grundproportionen der Gebäude und die Neigung und Ausrichtung der Dachflächen zum Talraum. Dabei sind die Details zur Gestaltung, wie Materialien und Fensterformen etc. bewusst freigestellt. Die Garagen sollen sich eindeutig unterordnen.

Die festgesetzte Begrünung der Garagendächer ist ein Teil der Vermeidungsstrategie des Eingriffs in Natur und Landschaft. Die Vorteile sind vielfältig, zu nennen sind der Erhalt von Lebensraum, Luftverbesserung, Wasserrückhaltung, Lärmverminderung, Schutz der Dachhaut und geringere Temperaturschwankungen in der Konstruktion.

Gleichzeitig erzeugt ein Gründach eine positive Signalwirkung für die Sichtbeziehungen in das Landschaftsbild des Krumbacher Talraums.

4. Erschließung, Ver- Entsorgung

Die vorhandene Planung wurde bereits mit dem städtischen Tiefbauamt abgestimmt. Die Straße soll als Verkehrsberuhigter Bereich mit Wendehammer ausgeführt werden.

Auf Anregung eines Anwohners hin wurde die öffentliche Wegeverbindung zwischen dem neuen Baugebiet und der Dürrstraße nach Prüfung der Notwendigkeit aufgegeben.

Die Verbindung zur Dürrstraße ist jedoch für die Ver- und Entsorgung des Baugebiets als Kanal- Leitungs- und Kabeltrasse erforderlich.

Der betreffende Bereich beinhaltet das mit entsprechenden Auflagen verpachtete (südlich des Geltungsbereichs liegende) städtische Flurstück Fl. Nr. 1576/8, Gemarkung Gärnersdorf sowie einen bis zur geplanten Straße führenden, 3,5 Meter breiten Streifen.

Zur Verlegung, Überprüfung auf Funktionsfähigkeit und zum Unterhalt der Leitungen und Kabeltrasse sind Begehbarkeit und mögliche Aufgrabungen auf der Fläche jederzeit in Kauf zu nehmen und je nach Verfahrensweise (Verkauf oder Verpachtung) im Pachtvertrag oder als entsprechende Grunddienstbarkeit (Geh- Fahr- Leitungsrechte etc...) im Grundbuch festzuschreiben.

5. Immissionsschutz

Von Amt 3.26, technischer Umweltschutz, wurde vorab eine Befragung der Eigentümer der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe auf Bestandsdaten, Art der Viehhaltung, Erweiterungsabsichten etc. durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse wurden die erforderlichen Abstände von den Betrieben festgelegt und sind als Immissionsradien in den Bebauungsplan eingetragen und eingehalten. Der vorliegende Entwurf wurde mit Amt 3.26 bereits abgestimmt.

Aufgrund der dörflichen Lage und der benachbarten Landwirtschaft wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Geruchs- und Staubbelastungen grundsätzlich aufgrund der dörflichen Lage nicht vermeidbar sind.

In den Kaufverträgen sollte darauf hingewiesen werden.

6. Naturschutz

Die Bauflächen bestehen ausnahmslos aus vorhanden, intensiv genutzten Ackerflächen. Die Heckenstrukturen entlang des Lintacher Steigs sind in der Stadtbiotopkartierung 2006 erfasst. Aus diesem und aus städtebaulichen Gründen soll die betreffende Fläche als öffentliche Grünfläche erhalten bleiben. Der durch die Erschließungsstraße verursachte Eingriff betrifft nur den nördlichen Teil und wird entsprechend ausgeglichen und durch Bepflanzungsergänzungen reduziert. In der öffentlichen Grünfläche soll nach Möglichkeit eine Ruhebänk aufgestellt werden.

Beim Grundstückskauf wurde vereinbart, dass die Ausgleichsfläche für das Baugebiet vom Veräußerer zur Verfügung zu stellen ist. Die Fläche liegt in der näheren Umgebung, auf den Malmhängen im Fagera. Hier sind nach den Kriterien und Vorgaben des ABSP der Stadt Amberg die idealen Voraussetzungen (hohes Standortpotential für die Arten- und Biotopschutzfunktion) für eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche gegeben. Insbesondere, da

auf den durchlässigen und trockenen Böden im betreffenden Bereich ein hohes Kontaminationsrisiko für das Grundwasser besteht. Die Größe, Lage und Herstellung wurde mit der unteren Naturschutzbehörde bereits abgestimmt. Die entsprechenden Festsetzungen und die Zuordnung sind in den Bebauungsplan übernommen. Die vertragliche Vereinbarung mit dem Grundstücksveräußerer über die Herstellung und Pflege ist bereits fertig gestellt.

8. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Betrachtet und thematisiert wurden von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange folgende Gesichtspunkte:

- Erschließung und Verkehr
- Naturschutz
- Abfallentsorgung
- Landwirtschaftliche Emissionen und Wegeverbindungen
- Wasserrecht- und Wasserwirtschaft
- Denkmalschutz
- Leitungstrassen
- Telekommunikationsleitungen,

Die Anregungen von der Telekom AG zur wirtschaftlichen Verlegung von Telekommunikationsleitungen wurden insoweit nicht berücksichtigt, dass in die Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB die Unzulässigkeit oberirdisch geführter Telekommunikationsanlagen aufgenommen wurde.

Das Areal liegt exponiert an einem Südhang mit weit reichenden Sichtbeziehungen in das Umland. Bei der geplanten, städtebaulich hochwertigen Erschließung ist eine oberirdische Verlegung auszuschließen. Bei der Stadt Amberg werden Strom- und Fernmeldeleitungen in der bisherigen Praxis unterirdisch verlegt.

Die sonstigen Anregungen wurden geprüft und größtenteils als Festsetzungen übernommen bzw. bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die einzelnen Abwägungsvorschläge können in Anlage 5 nachgelesen werden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden 2 Anregungen getätigt.

Diese betrafen:

- die Wegeverbindung zur Dürstraße
Der Anregung wurde gefolgt, die Verbindung ist nicht mehr als öffentliche Wegefläche geplant.
- Die Duldung der landwirtschaftlichen Immissionen und die Erweiterung des Bebauungsplans um eine Parzelle nach Osten.

Die Landwirte in der Umgebung –darunter auch der Verfasser der Stellungnahme– wurden befragt.

Die Abstände zu den Immissionsorten richten sich nach den Angaben der Landwirte aus der Befragung über den Bestand und geplante Erweiterungsabsichten und den folgenden Berechnungen des Amts für Umwelt und Ordnung, techn. Umweltschutz, Amt 3.26.

Auf die Immissionen wird im Bebauungsplan ausdrücklich hingewiesen, in die Kaufverträge soll der Hinweis ebenfalls aufgenommen werden.

Eine Erweiterung des Bebauungsplans ist genau aus diesen immissionsschutzrechtlichen Gründen nach Osten hin nicht möglich, da im Bebauungsplanverfahren die Konflikte zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Bebauung bei einem weiteren Heranrücken nicht abwägbar sind. Die Zuordnung einer Parzelle zu einer bestimmten Hofstelle ist rechtlich nicht möglich, eine durch das Bebauungsplanverfahren geschaf-

fene Baumöglichkeit nicht erreichbar.

Mit dem Verfasser der Anregung und seinem künftigen Nachfolger wurden Gespräche über eine Baumöglichkeit bei der Hofstelle östlich des Geltungsbereichs geführt. Das Erschließungskonzept ist derart konzipiert, dass ein Anschluss über die neu geplante Erschließung grundsätzlich möglich wäre, wenn eine Einigung mit dem Eigentümer des Restgrundstücks Fl. Nr. 1576/2 erfolgt.

Das betreffende Areal ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt

Eine Bauvoranfrage ist im Bauordnungsamt anhängig, geklärt werden muss die Frage der Zulässigkeit eines Bauvorhabens auf dem betreffenden Grundstücksteil.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit nachrichtlicher Darstellung der im Sammelverfahren geplanten 94. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Bereich der Ausgleichsfläche
2. Bebauungsplanentwurf aus dem Aufstellungsbeschluss in der Fassung vom 04.02.2009
3. Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 23.03.2011
4. Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 23.03.2011
5. Abwägungsvorschläge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in der Fassung vom 23.03.2011