

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0049/2012</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>21.06.2012</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 106 "Am Hofweg Raigering" mit gleichzeitiger 103. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Frau Bärbel Neumüller</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>18.07.2012</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>30.07.2012</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 106 „Am Hofweg“ mit Begründung, Anlagen 3 und 4, beide in der Fassung (i.d.F.) vom 18.07.2012 und des Entwurfes zur 103 Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung, Anlage 2 i.d.F. vom 18.07.2012, sowie der Abwägungsvorschläge der Anlage 5:

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.

## Sachstandsbericht:

### Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 30.01.2012 vom Stadtrat beschlossen. Im März/ April 2012 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand im gleichen Zeitraum statt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom 18.05.2012 ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der aufzustellende Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den Geltungsbereich und die Festlegung der Ausgleichsflächen ist demnach das 103. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erforderlich.

### Lage und Grundstück

Das Grundstück liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteils Raigering im Außenbereich. Die Bauflächen befinden sich westlich hinter der vorhandenen Bebauung an der Raigeringer Dorfstraße und werden über den Hofweg erschlossen. In der Nähe befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen mit Rinderhaltung.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 5400 m<sup>2</sup> und erstreckt sich auf die Grundstücke Fl.Nr. 171/4 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 289 und Fl.Nr. 288/2 (Hofweg), alle Gemarkung Raigering.

### Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Aufgrund der geplanten, ausschließlichen Wohnnutzung kann im Flächennutzungsplan nur ein „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Die Ortsrandeingrünung wird als private Grünfläche mit Baumpflanzungen festgesetzt.

In den Geltungsbereich der 103. Flächennutzungsplanänderung wurden zusätzlich noch folgende Flächen aufgenommen:

- Das von der Stadt Amberg als Ausgleichsfläche erworbene Grundstück Fl.Nr. 367, Gem. Raigering. Da nicht nur die für das Baugebiet erforderliche Ausgleichsfläche sondern das komplette Grundstück von der Stadt erworben und als Ausgleichsfläche für andere Maßnahmen vorgehalten wird, beinhaltet die Flächennutzungsplanänderung bereits das gesamte Grundstück.
- Der Zwischenraum zwischen Geltungsbereich Bebauungsplan und südlich liegendem Dorfgebiet.

### Städtebauprinzip

Der bisherige Ortsrand und Zwischenraum zur landwirtschaftlichen Hofstelle ist nach heutigen Maßstäben ungenügend und städtebaulich mangelhaft ausgebildet. Es existiert kein Übergang zwischen Wohnbereich und Landschaft, die Grenzen sind geradlinig mit wenig Grün, die Außenwirkung ist geprägt von grenzständigen Nebengebäuden.

Mit der Bebauung soll auch eine Verbesserung dieser Situation erfolgen. Die Gebäude sollen in Anlehnung an den Bestand 2- geschossig, mit flach geneigten Dächern mit max. 23° Neigung festgesetzt werden, wobei die Höhe beschränkt wird. Die Gebäude sollen ohne Kniestock oder störende Dachaufbauten realisiert werden und so eine ruhige Dachlandschaft zum Außenbereich bilden. Durch die Drehungen soll eine Abrundung die bisher starre Gebäudeachse am Ortsrand durchbrechen und auf der nordwestlichen Parzelle das Baugebiet beschließen. Auch hinsichtlich der Nähe zu den bestehenden Gebäuden an der Raigeringer Dorfstraße ist die Aufweitung durch Drehung vorteilhaft. Der Ortsrand als Nahtstelle zur Landwirtschaft ist durch eine raumwirksame Eingrünung zu schließen.

### Erschließung

Erschlossen wird das Areal durch den Hofweg, der im östlichen Bereich bereits als Ortsstraße gewidmet ist. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Kanal liegen in der Raigeringer Dorfstraße.

Für die Baugebietsausweisung ist ein Ausbau des Hofwegs (im Geltungsbereich) und der anschließenden Stichstraße einschließlich Verlegung aller notwendiger Ver- und Entsorgungsleitungen, Beleuchtung etc. durch den Eigentümer der Baugrundstücke erforderlich.

Durch einen Erschließungsvertrag mit der Stadt Amberg soll die Ausführung und Qualität der Erschließung festgelegt werden. Der Vertrag ist vor erlangter Planreife abzuschließen. Der von der Ortsstraße Hofweg abzweigenden Stich soll als öffentlich gewidmeter Eigentümerweg klassifiziert werden. Entlang der Straße sollen 2 Parkplätze angelegt werden, da im betreffenden Bereich ansonsten keine Parkmöglichkeiten existieren.

### Immissionen

Aufgrund der Nähe zu der benachbarten Rinderstallung am Hohlweg sind immissionsrechtliche Vorgaben zu beachten.

Aus den Angaben zu Bestand und zukünftiger landwirtschaftlicher Tierhaltung wurde eine Bewertung des Mindestabstandes zwischen dem Rinderstall und dem geplanten Wohngebiet nach der Abstandsregelung für Rinderhaltungen und des GV Umrechnungsschlüssels des Bayer. Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft, Stand 03/2009“ in

Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz, vorgenommen.

Unter Beachtung der Großvieheinheiten (GV) und der sonstigen, örtlichen Gegebenheiten wie Stallart- und Ausführung, Lage der Entmistung etc. wurde ein Mindestabstand von 78 Metern zur Bebauung errechnet, um schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG auszuschließen. Gemessen wird dieser Abstand von der Stallaußenkante an der Ecke zur Bergehalle im Radius bis zur geplanten Baugrenze.

Da für den Landwirt eine Erhöhung des Viehbestands nach Realisierung des Vorhabens nicht mehr möglich ist, kann eine positive Abwägung nur auf der Grundlage eines Verzichts des Landwirts auf seine Erweiterungsmöglichkeiten zum Baugebiet erfolgen. Dies wurde nach Prüfung durch das Rechtsamt der Stadt Amberg durch Abschluss einer privatrechtlichen Verzichtserklärung geregelt.

Die einzelnen Punkte wurden sowohl mit dem Bauherrn als auch mit dem Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebes besprochen und abgestimmt, die Planung und die Konsequenzen wurden erläutert. Die Verzichtserklärung liegt der Stadt Amberg bereits vor.

#### Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Bewertung der Eingriffe erfolgte nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2003.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Besondere Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten nach den Kriterien der Stadtbiotopkartierung oder sonstige schützenswerte Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden. Auch im Hinblick auf andere Schutzgüter gibt es im Planungsgebiet keine Besonderheiten.

Die Ausgleichsfläche kann etwa 700 Meter vom Bebauungsplangebiet entfernt angelegt werden. Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, Teil des sogenannten Geisgrabens. Als Ausgleich für die Eingriffe durch die Erstellung des Bebaugbietes ist die Neuanlage eines naturnahen Waldrandes auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 367, Gem. Raigerung festgesetzt.

Die für das Baugebiet erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bilden als Übergang Wald-Landschaft den 1. Teil der geplanten Renaturierung der ehemaligen Flutmulde Richtung Krumbach.

#### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Betrachtet und thematisiert wurden von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange verschiedene Gesichtspunkte, die zum Teil in der geänderten Planung berücksichtigt sind bzw. in die Festsetzungen übernommen wurden. Änderungen der grundsätzlichen Planungsabsichten ergaben nicht.

Die einzelnen Abwägungsvorschläge können in Anlage 4 nachgelesen werden.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden 3 Anregungen getätigt.

Diese betrafen hauptsächlich die Anlage von Nebengebäuden zwischen der bestehenden Bebauung an der Raigeringer Dorfstraße und der östlich geplanten, neuen Bebauung.

Eine weitere Anregung betraf die Eingrünung der privaten Grünfläche im Geltungsbereich.

Den Anregungen wurde gefolgt.

**Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan
2. Entwurf der 103. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Begründung
3. Bebauungsplanentwurf AM 106 „Am Hofweg“
4. Begründungsentwurf mit Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf AM 106 „Am Hofweg“
5. Abwägungsvorschläge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Alle Anlagen 1 bis 5 in der Fassung vom 18.07.2012