

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0084/2012
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	13.11.2012
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 104 "Fuchsstein Südost" und 102. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Bärbel Neumüller		
Beratungsfolge	05.12.2012	Bauausschuss
	17.12.2012	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 104 „Fuchsstein Südost“ mit Begründung und Umweltbericht, des Entwurfes der 102. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Begründung sowie der Abwägungsvorschläge in der Anlage und im Sachstandsbericht, alle in der Fassung vom 05.12.2012:

1. Das Abwägungsergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
2. den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
3. die Feststellung der 102. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan und die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung treten nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch die Regierung der Oberpfalz mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft bzw. werden wirksam

Sachstandsbericht:

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 28.11.2011 vom Stadtrat beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand vom 02.10.2012 bis 02.11.2012 im Referat für Stadtentwicklung und Bauen statt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im selben Zeitraum.

Der aufzustellende Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher wurde für den Geltungsbereich und die Festlegung der Ausgleichsflächen das 102. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erforderlich.

Lage und Grundstück

Das Baugebiet liegt im Südosten des Ortsteils Fuchsstein und ist über die AM 1 (Fuchssteiner Straße) an das Innenstadtgebiet und die Nahversorgungseinrichtungen im Gewerbegebiet West angebunden ist. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Flur Nummer. 1067 (Marterlweg), ansonsten die Fl. Nrn. 1066 und 1063 (jeweils Teilflächen), sowie Fl.Nrn. 1062/2 und 1067/4 (beim Marterlweg), alle Gemarkung Karmensölden.

Die Bauflächen sind eben, zur Fuchssteiner Straße (AM 1) fällt das Gelände innerhalb der Ausgleichsflächen bis zu ca. 3 Meter.

Städtebau

Der südlich der Kreisstraße in Fuchsstein überwiegende Baustil mit Satteldächern (ca. 40–48° Neigung) und einer Geschossigkeit von E+DG soll für das Baugebiet übernommen werden.

Die süd- südwestorientierte Bebauung beschließt den Ortsteil nach Osten. Die Lage am Ortsrand ist angemessen durch die Eingrünungen zur landwirtschaftlichen Fläche und die unmittelbar angrenzenden Ausgleichsflächen berücksichtigt.

Erschließung, Ver- Entsorgung

Die Erschließung erfolgt als Verlängerung des Marterlwegs über eine Stichstraße mit Wendehammer. Dabei wird der Marterlweg auf der Fläche des bisherigen Flurbereinigungswegs nach Osten hin verlängert und ausgebaut. Aufgrund der geringen Fahrfrequenz und der Nähe zum Wald und zur landwirtschaftlichen Fläche wird die Straße als Verkehrsberuhigter Bereich festgelegt. Wendemöglichkeiten befinden sich im Einmündungsbereich Marterlweg und am Ende der Stichstraße. Die Lage der Erschließungsstraße folgt der Kanaltrasse. Im Grenzbereich zwischen Parzelle 5 und 6 erfolgen die Trassenfreihaltung und die damit verbundenen Einschränkungen hinsichtlich Bebaubarkeit und Bepflanzung mittels Dienstbarkeit.

Immissionsschutz

Die Immissionen der AM 1 auf das geplante Baugebiet wurden untersucht. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 104 „Fuchsstein Südost“ sind im Bericht. Nr.: 2P_015_2_2011 vom 26.03.2011 zusammengefasst.

Die Gebäude sind bis auf ein vertretbares Maß von der Kreisstraße abgerückt worden. Für eventuell je nach Gebäudestellung zu erwartende Beeinträchtigungen sind die entsprechenden Anforderungen aus der Untersuchung in die Festsetzungen und die Begründung aufgenommen worden.

Naturschutz

Der Eingriff beschränkt sich im Wesentlichen auf intensiv genutzte Wiesenflächen mit eingeschränkter ökologischer Bodenfunktion. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich über die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus ist erforderlich und erfolgt innerhalb der Geltungsbereichs zwischen Bebauung und Kreisstraße AM 1. Die Gestaltung der Ausgleichsfläche ist abgestimmt auf die landschaftstypischen Arten von Flora und Fauna. Durch die Lage, Eingrünung und Ausdehnung werden auch die Siedlungsfläche und der Ortsrand bzw. das Landschaftsbild profitieren.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Betrachtet wurden von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange verschiedene Gesichtspunkte:

- Der Forderung der Telekom nach einem Wegfall des Verbots zur oberirdischen Verlegung von Telekommunikationslinien wurde nicht entsprochen, da das Bauleitplanverfahren bundesrechtlich durch das Baugesetzbuch BauGB geregelt ist. Neben der Festsetzung von Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) sieht § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ausdrücklich vor, dass auch die Führung, also Trassierung der Versorgungsanlagen und -leitungen festgesetzt werden kann.
- Nach Auffassung des Bund Naturschutz in Bayern e.V. kann ohne Untersuchung der Baumöglichkeiten im Bestand keine Aussage über die Notwendigkeit des Baugebiets getroffen werden, das Baugebiet wird daher abgelehnt.
Die Möglichkeiten einer Wohnbebauung für den gesamten Ortsteil wurden bereits vor Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplans untersucht. Die Planung kann jederzeit im Stadtentwicklungsamt eingesehen werden.

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Lage am Ortsrand im Anschluss an bestehende Erschließungsanlagen und der Größe von 8 Parzellen prinzipiell als maßvolle bauleitplanerische Entwicklungsmaßnahme zu sehen.

Neben hofstellenbezogenen Restflächen ist für eine Bebauung eine Weiterentwicklung aufgrund der Außenbereichslagen nur zusammen mit den Eigentümern in einem rechtlichen Gesamtkonzept wie einem Bebauungsplan sinnvoll. Zu Berücksichtigen sind oftmals auch öffentlich-rechtliche Interessen oder der Immissionsschutz hinsichtlich landwirtschaftlicher Nutzungen, die eine Entwicklung verhindern.

Thematisiert wurden weiterhin:

- Die Anlage des Verkehrsberuhigten Bereichs
- Die Zufahrt zu den Ausgleichsflächen
- Die Auswirkungen der baulichen Entwicklung auf den Individualverkehr

Die vollständigen einzelnen Abwägungsvorschläge können in Anlage 4 nachgelesen werden.

Öffentliche Auslegung

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

Da die Beteiligungsverfahren zu keinen Planänderungen führten, können der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der Feststellungsbeschluss der 102. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erfolgen.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Entwurf der 102. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Begründung
2. Bebauungsplanentwurf AM 104 „Fuchsstein Südost“
3. Begründungsentwurf mit Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf AM 104 „Fuchsstein Südost“
4. Abwägungsvorschläge der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Alle Anlagen 1 bis 4 in der Fassung vom 05.12.2012

