

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0085/2012
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	13.11.2012
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 106 "Am Hofweg" und 103. Änderung 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 106 „Am Hofweg“ mit Begründung und Umweltbericht, des Entwurfes der 103. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Begründung und 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 103. 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 30.01.2012 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.

Da der aufzustellende Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wurde für den Geltungsbereich und die Festlegung der Ausgleichsflächen das 103. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erforderlich.

Lage und Grundstück

Das Grundstück liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteils Raigerung im Außenbereich.

Die Bauflächen befinden sich am Ortsrand, 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 m² 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 Raigerung.

Flächennutzungsplan

Da das Baugebiet nicht aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt ist, wurde die 103. Änderung erforderlich.

Die Flächennutzungsplanänderung beinhaltet:

- die geplante Wohnnutzung und private Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans
- das komplette, von der Stadt Amberg als Ausgleichsfläche erworbene Grundstück Fl.Nr. 367, Gem. Raigering (eine Teilfläche dieses Grundstücks enthält die für das geplante Baugebiet erforderliche Ausgleichsfläche)
- das Areal zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und dem südlich liegenden Dorfgebiet, der hinsichtlich der Nutzung dem Dorfgebiet zugeordnet wird.

Städtebauprinzip

Wichtig ist die Verbesserung des Ortsrands durch Bebauung und Eingrünung. Die Gebäude sind in Anlehnung an den Bestand 2- geschossig ohne Kniestock oder störende Dachaufbauten, mit flach geneigten Dächern festgesetzt.

Erschließung

Ein öffentlich gewidmeter Eigentümerweg erschließt vom Hofweg aus das Baugebiet.

Der erforderliche Ausbau des Hofwegs (im Geltungsbereich) und des anschließenden Eigentümerwegs einschließlich Verlegung aller notwendiger Ver- und Entsorgungsleitungen, Beleuchtung etc. ist vom Eigentümer der Baugrundstücke zu erbringen.

Durch einen Erschließungsvertrag mit der Stadt Amberg ist die Ausführung und Qualität der Erschließung festgelegt.

Immissionen

Die sich durch die Nähe zu der benachbarten Rinderstallung ergebenden, immissionsrechtlichen Probleme wurden durch den Abschluss einer privatrechtlichen Verzichtserklärung geregelt.

Der errechnete Mindestabstand für die bestehende Stallungsnutzung von 78 Metern zur Wohnbebauung ist eingehalten.

Da für den Landwirt aber eine Erhöhung des Viehbestands nach Realisierung des Vorhabens nicht mehr möglich ist, konnte eine positive Abwägung nur auf der Grundlage eines Verzichts des Landwirts auf seine Erweiterungsmöglichkeiten zum Baugebiet erfolgen. Die Fakten wurden sowohl mit dem Bauherrn als auch mit dem Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebes besprochen und abgestimmt, die Planung und die Konsequenzen wurden erläutert.

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.

Im Hinblick auf die zu untersuchenden Schutzgüter existieren im Planungsgebiet keine Besonderheiten.

Die Ausgleichsfläche bildet einen Teil des sogenannten Geisgrabens auf der von der Stadt Amberg erworbenen und im Flächennutzungsplanänderungsverfahren beinhalteten Fläche Fl.Nr. 367, Gem. Raigering. Festgesetzt ist die Neuanlage eines naturnahen Waldrandes.

Diese, für das Baugebiet erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, bilden als Übergang Wald-Landschaft den 1. Teil einer geplanten Renaturierung des Gesamtgrundstücks als ehemalige Flutmulde Richtung Krumbach.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

- Wegfall des Verbots zur oberirdischen Verlegung von Telekommunikationslinien
Der Anregung 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.

- Bauliche Entwicklung der benachbarten Landwirtschaft
- Mindestabstand zwischen der benachbarten Landwirtschaft und dem Baugebiet und Hinweise für die empfohlenen Regenwassernutzung
- Zufahrtsmöglichkeit zur geplanten Ausgleichsfläche

Die Anregungen führten zu keinen Planänderungen.

Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden 2 Anregungen in Vertretung des Grundstückseigentümers getätigt.

Diese betrafen hauptsächlich die Anlage der Eingrünung der privaten Grünfläche und die Erweiterung der Bauflächen für Garage und Wohnhaus auf Parzelle 4.

Aufgrund der städtebaulichen Außen- und Ortsrandwirkung wurde der Anregung zur Bepflanzung nicht gefolgt, die Erweiterungen der Bauflächen um ca. 70 cm und der Garagenfläche wurden dagegen in den Plan eingearbeitet. Dabei wurden die betroffenen Nachbarn von den geringfügigen Erweiterungen ausdrücklich in Kenntnis gesetzt, ein schriftliches Einverständnis liegt vor.

Da ansonsten von der Änderung weder öffentlich rechtliche Belange oder Belange sonstiger Behörden betroffen sind, noch Auswirkungen auf andere als den Anregungsgeber gegeben sind kann der Satzungsbeschluss erfolgen.

Die einzelnen Abwägungsvorschläge der Beteiligungsverfahren können in Anlage 4 nachgelesen werden.

Markus Kühne, Baureferent

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 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung

