

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0001/2016</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>14.12.2015</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 95 "Degelberg Nord" mit gleichzeitigem 83. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes</b> <b>-Beschluss über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b> <b>-Satzungs- und Feststellungsbeschluss</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Herr Wolfgang Babl</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>20.01.2016</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>01.02.2016</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes Amberg 95 „Degelberg Nord“ und des Entwurfes zur 83. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung in den Fassungen (i.d.F.) vom 20.01.2016

1. das Abwägungsergebnis über die öffentliche Auslegung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
2. den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB
3. die Feststellung der 83. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.

Der Bebauungsplan tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung nach erfolgter Genehmigung der 83. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch die Regierung der Oberpfalz in Kraft, gleichzeitig wird die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wirksam.

Im Bebauungsplanbereich liegt teilweise der rechtskräftige Bebauungsplan Amberg V A „Am Degelberg“. Mit erlangter Rechtskraft ersetzt der neue Bebauungsplan Amberg 95 „Degelberg Nord“ den bestehenden Bebauungsplan.

## Sachstandsbericht:

### a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

#### **1. Planungsanlass und Planungskonzept**

Mit Beschluss vom 23.06.1997 beauftragte der Stadtrat das Referat für Stadtentwicklung und Bauen, für verschiedene Planungsbereiche am Mariahilfberg zur Festsetzung der abschließenden städtebaulichen Entwicklung Bebauungspläne aufzustellen. Ähnlich wie in den inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplänen „Mariahilfberg“ oder „Triftweg“ gilt es auch für den anstehenden Planungsbereich zwischen der Steingutstraße und dem Triftweg, planungsrechtliche Regelungen durch Aufstellung eines Bebauungsplanes zu treffen, damit eine klare Abtrennung und Definition der bebaubaren Flächen von den zu erhaltenden und schützenswerten Landschaftsbestandteilen sowie Biotopflächen des Naturraums Mariahilfberg getroffen wird.

Wesentliches Merkmal der Planvorlage des ersten Grundsatzbeschlusses aus dem Jahr 1997 war die Ergänzung und Abrundung der bestehenden Bebauung mit 3 Einfamilienhäusern im Nordosten unter Einhaltung des Waldabstandes sowie die Freihaltung der Wiesen- und Obstbaumflächen von Bebauung und deren Erhalt zum Philosophenweg hin. Die südlichste Parzelle (Triftweg 19a) war schon damals auch nach § 34 BauGB mit einem Wohnhaus bebaubar.

## **2. Planung für das Reine Wohngebiet (Grundstücke FISTNrn. 2409/6, 2409/7, 2409/8, 2409/9, 2409 südöstliche Teilfläche, 2410 und 2411/3 Gemarkung Amberg)**

Für die Grundstücke FISTNrn. 2409/8 und 2409/9 erfolgten 1975 und 1979 Teilungsgenehmigungen nach §§ 19 ff. BauGB, eine Bindungswirkung ist aufgrund des Ablaufs der 3-Jahres-Frist und nicht erfolgtem Erschließungsausbau nicht mehr gegeben. Die Grundstücke FISTNrn. 2409/8 und 2409/9 sind im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Reines Wohngebiet dargestellt, die Grundstücke FISTNrn. 2409/6 und 2409/8 als private Grünfläche. Alle diese Grundstücke sind aus planungsrechtlicher Sicht derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

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.

Dem Vorschlag des Bebauungsplanvorentwurfes in der Fassung vom 24.09.2008, die teilerschlossenen Grundstücke (in anderer Parzellenaufteilung wegen des Waldabstands und des Walnussbaumes) mit drei Einfamilienhäusern bebauen zu lassen, wurde vom Stadtrat am 06.10.2008 zugestimmt.

Die fahrtechnische Erschließung soll über den bereits vorhandenen, aber auszubauenden Eigentümerweg erfolgen; technisch ist es möglich, die geplanten Gebäude an den vorhandenen Mischwasserkanal im östlichen Ast der Steingutstraße anzuschließen.

Das Grundstück FISTNr. 2411/3 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg V A „Am Degelberg“ enthalten. Dieser Bebauungsplan sieht auf dem Grundstück für das bestehende Wohngebäude eine Erweiterungsmöglichkeit Richtung Nordwesten vor. Der Eigentümer hat beantragt, dass die Erweiterungsfläche entfällt und stattdessen ein Baurahmen geschaffen wird, wo ein zweites Einfamilienhaus realisiert werden kann. Wegen der vorhandenen Grundstücksgröße von ca. 1830 m<sup>2</sup> kann der Ausweisung eines zweiten Baurahmens mit der Baumöglichkeit für ein Einfamilienhaus in E+DG-Bauweise mit Einhaltung des Waldabstandes zugestimmt werden. Der Baurahmen für das bestehende Wohngebäude mit ausgeprägtem Solitärcharakter wird dann auf den Bestand reduziert. Der Geltungsbereich des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanes wird auf das Grundstück mit der Flurnummer 2411/3 ausgedehnt.

Die südlichste Bauparzelle FISTNr. 2409/7 ist inzwischen bereits nach § 34 BauGB mit Zufahrt und Kanalanschluss vom Triftweg bebaut worden. Im Bebauungsplanentwurf soll die genehmigte Flachdach-Bauweise übernommen werden. Es wäre hinsichtlich der Grünpflege sinnvoll, den südöstlichen Zipfel des Grundstücks FISTNr. 2409/6 dem Eigentümer dieser Bauparzelle zu verkaufen.

Im Bereich der ehemaligen „Schimmelbauer“-Hofstelle auf den FINrn. 2409 (Teilfläche) und 2410 werden das bestehende Wohngebäude und die angebauten Wirtschaftsgebäude im Bestand festgesetzt.

Im Bereich der bestehenden südlichen Scheune ist ein Baurahmen für die Errichtung eines Einfamilienhauses (E+DG) enthalten. Hier bestünde auch nach § 34 BauGB bereits Baurecht.

Erhalten bleiben sollen der Walnussbaum auf FISTNr. 2409/6 sowie der wertvolle Baum- und Strauchbestand in den Bauparzellen außerhalb der Baurahmen.

### **3. Planung für die private Grünfläche**

Der wertvolle Baumbestand an der Steingutstraße sowie die Wiesen- und Biotopflächen (Streuobstwiese; Stadtbiotop Nr. AM 29.01) sollen durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen dauerhaft im Bebauungsplan gesichert werden.

Von zwei Erbgemeinschaften aus der großen Eigentümerfamilie wurden Anregungen zur Zulassung weiterer Bebauungen auf den Grundstücken F1StNrn. 2409/11 und 2409 (südliche Teilfläche) vorgebracht, eine während der öffentlichen Auslegung und eine außerhalb. Diese Anregungen könnten nur unter Preisgabe der politisch gewollten Freihaltung der oberen Mariahilfbergflächen von weiterer Bebauung berücksichtigt werden. Zusätzlich müssten Teile des Biotops ersetzt und deutlich erhöhte Erschließungsaufwendungen getätigt werden.

### **4. Flächennutzungsplan**

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorgabe des Bebauungsplanentwurfes soll der Flächennutzungs- und Landschaftsplan angepasst werden, 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).

### **5. Umweltauswirkungen, Eingriffe in Natur und Landschaft**

Eine Umweltprüfung mit den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes wurde durchgeführt. Die Bebauung mit 4 Einfamilienhäusern am Ortsrand stellt einen Eingriff dar, der kompensiert werden muss. Der erforderliche Ausgleich wird im Bereich des Landschaftsentwicklungsraums „Krumbachtal / Raigerung“ auf dem Gemeindegebiet Freudenberg erbracht. Die Fläche (siehe Anlage 3, Seite 8) ist bereits aufgewertet. Die planungsrechtliche Sicherung durch die Gemeinde erfolgt bei der nächsten Flächennutzungsplanänderung.

### **6. Ergebnis der öffentlichen Auslegung**

Die öffentliche Auslegung wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.11.2011 in der Zeit vom 14.11. bis 13.12.2011 im Referat für Stadtentwicklung und Bauen durchgeführt. Während der Frist ging eine Anregung ein, welche aber nicht berücksichtigt werden kann, weil sie die den Grundzügen der Planungsabsicht entgegensteht.

### **7. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Bei der zwischen 10.01. und 10.02.2012 durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 6 relevante Stellungnahmen ein, welche weitgehend und ohne wesentliche Planänderung berücksichtigt werden können.

### **8. Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Grundstücke F1StNrn. 2409, 2409/6, 2409/7, 2409/8, 2409/9, 2409/10, 2410, 2411/3, alle Gemarkung Amberg.

Zur Ausweisung des Baugebiets wird ein Bebauungsplanverfahren mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 BauGB durchgeführt. Die Bebauungsplanbegründung enthält einen Umweltbericht. Der Bebauungsplan tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung nach erfolgter Genehmigung der 83.

Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch die Regierung der Oberpfalz in Kraft, gleichzeitig wird die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wirksam.

Im Bebauungsplanbereich liegt teilweise der rechtskräftige Bebauungsplan Amberg V A „Am Degelberg“. Mit erlangter Rechtskraft ersetzt der neue Bebauungsplan Amberg 95 „Degelberg Nord“ den bestehenden Bebauungsplan.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Ohne Bebauungsplan wären drei Bauparzellen im derzeitigen Außenbereich nicht bebaubar.

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

-----

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

-----

**Personelle Auswirkungen:**

-----

**Finanzielle Auswirkungen:**

a) Finanzierungsplan

-----

b) Haushaltsmittel

-----

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

An unmittelbaren Folgekosten fällt nur der normale Kanal- und Straßenunterhalt im öffentlichen Bereich an. Der Unterhalt des Eigentümerwegs liegt bei den Anliegern.

**Alternativen:**

Ohne den Bebauungsplan Amberg 95 „Degelberg Nord“ wären drei Parzellen im derzeitigen Außenbereich nicht bebaubar. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan bliebe im Geltungsbereich ungeordnet und entspräche nicht den jüngeren Umweltauforderungen.

.....  
Markus Kühne, Baureferent

(zu Vorlage 005/0001/2016)

**Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 18.09.2015
2. Entwurf der 83. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes i.d.F. vom 20.01.2016
3. Begründungsentwurf zur 83. Änderung des Flächennutzungsplans i.d.F. vom 20.01.2016
4. Entwurf des Bebauungsplans Amberg 95 „Degelberg Nord“ i.d.F. vom 20.01.2016
5. Begründungsentwurf und Umweltbericht des Bebauungsplanes i.d.F. vom 20.01.2016
6. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg V A „Am Degelberg“
7. Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung
8. Abwägung im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange