

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0017/2017
	Erstelldatum:	öffentlich 27.02.2017
	Aktenzeichen:	
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 95 "Degelberg Nord" mit gleichzeitigem 83. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes -Beschluss zur Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Babl, Wolfgang		
Beratungsfolge	22.03.2017	Bauausschuss
	03.04.2017	Stadtrat

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, beide in der Fassung (i.d.F.) vom 20.01.2016

- die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

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

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

1. Genehmigungsaufgabe der Regierung der Oberpfalz

Die Regierung der Oberpfalz hat im Rahmen des Genehmigungsantrags für die 83. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes einen Bescheid mit der Auflage erlassen, dass auf der Grundlage der Planfassung des Feststellungsbeschlusses vom 20.01.2016 eine erneute öffentliche Auslegung (mit anschließendem erneuten Feststellungsbeschluss) durchgeführt werden muss, weil das Planfassungsdatum des Stadtratsbeschlussprotokolls zur Durchführung der öffentlichen Auslegung (11.05.2011; falsch) nicht mit dem Fassungsdatum der beigefügten Plananlagen (14.09.2011; richtig) übereingestimmt hat.

Wegen der angekündigten Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan Amberg 95 „Degelberg Nord“ empfiehlt die Regierung der Oberpfalz die gleiche Verfahrensweise wie bei der 83. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung, also eine erneute öffentliche Auslegung (mit anschließendem erneuten Satzungsbeschluss) auch beim Bebauungsplan.

2. 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.

3. 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 m² 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 F1StNr. 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 F1StNr. 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 F1StNr. 2409/6 sowie der wertvolle Baum- und Strauchbestand in den Bauparzellen außerhalb der Baurahmen.

4. 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 ersten 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.

5. 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).

6. 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 / Raigering“ auf dem Gemeindegebiet Freudenberg erbracht. Die Fläche (siehe Anlage 5, Seite 8) ist bereits aufgewertet. Die planungsrechtliche Sicherung durch die Gemeinde erfolgt bei der nächsten Flächennutzungsplanänderung.

7. 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 Durchführung der Genehmigungsaufgaben der Regierung der Oberpfalz zur 83. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in Kraft, gleichzeitig wird die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wirksam.

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

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Ohne erneute öffentliche Auslegung würde die 83. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes nicht genehmigt werden und der Bebauungsplan aus formellen Gründen angreifbar sein. 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 Umweltaanforderungen.

Wenn eine öffentliche Auslegung nur für die 83. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durchgeführt würde, bliebe das Risiko der Angreifbarkeit des Bebauungsplanes.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 05.08.2016
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“