

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0045/2017
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	08.06.2017
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 129 "Am Eichenhain" mit gleichzeitigem 124. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sowie das Teilaufhebungsverfahren des Baulinienplans 22 hier: Auslegungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Kluth, Anne-Katrin		
Beratungsfolge	28.06.2017	Bauausschuss
	10.07.2017	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes Amberg 129 „Am Eichenhain“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 28.06.2017, des Entwurfes zur 124. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung i.d.F. vom 28.06.2017 und der Abwägungsvorschläge der Anlagen 8, 9 und 10.

1. das Abwägungsergebnis über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und über die frühzeitige 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.

Für das Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs 4 BauGB durchgeführt.

Der Stadtrat beschließt ebenfalls auf der Grundlage des Entwurfs zur Teilaufhebung des Baulinienplanes 22 Nach §2 Abs. 1 BauGB und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 28.06.2017 (s. Anlage 6)

1. das Abwägungsergebnis über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und über die frühzeitige 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.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Planungsanlass:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Amberg VIII A „Am Galgenberg“ sieht aktuell einen Ausbau des Buchenwegs als Ortsstraße in einer Breite von 7,00 m (Fahrbahn = 6,50 m mit 0,50 m Schrammbord) vor, der über eine 8,50 m breite Fortsetzung der oberen Rezerstraße in einem Bogen (öffentliche Straße) durch den Wald angebunden wird. Auf dieser Grundlage könnte der Straßenausbau derzeit realisiert werden.

Durch das angestrebte Änderungsverfahren soll der Umfang des Straßenausbaus jedoch reduziert werden. Die Fahrbahnbreite von 7,00 m ist aus heutiger verkehrsplanerischer Sicht für einen Wohnweg überdimensioniert und der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Eingriff in den als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Wald aus ökologischer und forstwirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll. Ziel des Bebauungsplans Amberg 129 „Am Eichenhain“ ist es allein den Eingriff in die betreffenden Grundstücke und den bestehenden Wald zu minimieren, was sich wiederum positiv auf die Ausbaurkosten der Straßenerschließung auswirkt.

Der Straßenausbau an sich ist jedoch für die Herstellung einer ordnungsgemäßen Straßenerschließung notwendig. Aktuell verläuft der Buchenweg vollständig auf den Anliegergrundstücken des Buchenweges und ist von Haus Nr. 2 bis 6, gemäß Eintragungsverfügung vom 16.05.1962 der Stadt Amberg, als öffentlicher Eigentümerweg gewidmet. Für das Grundstück Fl. Nr. 2460/4 der Gemarkung Amberg (Buchenweg 8) hat das VG Regensburg mit Urteil vom 01.12.2011, Az. RO 7 K 11.1204, festgestellt, dass der bestehende Weg über das betreffende Grundstück nicht als öffentliche Wegefläche gewidmet ist. Für den Bereich des Buchenweges Haus Nr. 8 bis 10 ist zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer ein privatrechtliches Geh- und Fahrrecht im Grundbuch eingetragen. Hinzukommt, dass der Buchenweg bisher nur über einen befestigten Feld- und Waldweg der Stadt Amberg, der in die Rezerstraße einmündet, erreichbar ist, wobei dieser Weg nicht den zeitgemäßen Anforderungen an eine Ortstraße entspricht. Geh- und Fahrrechte über das betreffende Grundstück bestehen nicht. Neben dem schlechten Ausbauzustand ist die Befahrbarkeit des Buchenwegs damit insgesamt nicht nur tatsächlich sondern auch rechtlich nicht uneingeschränkt für die Anlieger und insbesondere auch Dritte (Post, Müllabfuhr, Besucher etc.) gewährleistet. Die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflichten liegen bei den diversen Grundstückseigentümern.

Im Zuge der aufgegriffenen Planungen wurde auch die unverhältnismäßige private Ver- und Entsorgung diskutiert. Die Erschließung ist nur öffentlich dauerhaft und nach Stand der Technik sicherstellbar. Auch regelt der Bebauungsplan nach Anpassung gegenüber dem Aufstellungsbeschluss auch die Anbindung an die Laßlebenstraße und die Anbindung an die Steingutstraße um die öffentliche Erschließung des Gebietes bestmöglich sicher zu stellen.

Auch die mittlerweile durch die Grundstückszuschnitte unrealisierbaren Eigentümerwege sollen der Situation angepasst werden.

Das angestrebte Änderungsverfahren Amberg 8A 2. Änderung wurde auf Grund der Änderung des Geltungsbereiches sowie zahlreicher Einwände, die nun in die Begründung und die Neuaufstellung einfließen, nicht weiter geführt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes AM 129 „Am Eichenhain“ dient auch der Bereinigung von Überschneidungsfehlern, da der im Norden anschließende und sogar Teile des Bebauungsplanes AM 8 A überschneidende Bebauungsplan 8B für ungültig erklärt wurde und sich daraus unklare Geltungsbereiche ergaben.

Ebenso wurde durch den Wegfall des Bebauungsplanes AM 8B der überplante Baulinienplan 22 in diesem Bereich wieder rechtskräftig. Dieser lässt eine Bebauung des landwirtschaftlich genutzten Areals zu, das durch die Bebauung im Westen und Süden sowie den Wald im Norden und Osten eingegrenzt ist. Dieser soll nun in Teilbereichen aufgehoben werden.

Diese Aufhebung manifestiert sich auch in der ebenfalls parallel erfolgenden 124. Flächennutzungsplanänderung, durch die das dort bisher festgeschriebene Allgemeine Wohngebiet und in Teilen Reine Wohngebiet als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt wird.

Planungskonzept:

1. Planungskonzeption

Die bis dato noch nicht bebauten Baufenster im Geltungsbereich (im Bereich der Straße Am Eichenhain) werden so verschoben, dass künftig auch ohne zwingende Grundstücksumlegung sinnvolle Bebauungen möglich werden. Ebenso werden die textlichen Festsetzungen den heutigen Standards angepasst und der teilweise extremen Hanglage angepasst. Zusätzlich werden die bisher teils engen gestalterischen textlichen Festsetzungen sinnvoll gelockert. Der Baulinienplan 22 wird im Zuge dieses Verfahrens im Bereich des nördlichen Galgenberges teilaufgehoben. In Zusammenhang mit der 124. Flächennutzungsplanänderung wird somit die Freihaltung dieser Flächen dauerhaft gesichert.

2. Planungskonzeption Verkehr

Der Bebauungsplan Amberg 129 „Am Eichenhain“ sieht statt einer Straßenführung durch den als Landschaftsschutzgebiet festgesetzten Wald (Planung AM 8A) eine Verbreiterung des bestehenden Waldwegs zu einer Erschließungsstraße mit Gegenverkehrsmöglichkeit auf 5,50m vor.

Der Buchenweg an sich soll als Verkehrsberuhigter Bereich mit einer Regelbreite von 4,75m, einem PKW-Wendehammer am Südenende und einer LKW-Wendemöglichkeit am Waldrand ausgebildet werden. Als Verbindung zwischen Buchenweg und der Straße Am Eichenhain ist ein 3,50m breiter Gehweg östlich der als Biotop eingetragenen Hecke vorgesehen.

Nach Abschluss des angestrebten Bebauungsplanaufstellungsverfahrens sollen, zunächst der Eichenhain zur Gänze ausgebaut werden und im weiteren Verlauf bei Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel, eine plangemäße Herstellung des Buchenwegs samt der Widmung als öffentliche Erschließungsstraße erfolgen. Damit ginge der Buchenweg insgesamt in die Straßenbaulast der Stadt Amberg über. Der Umbau der Laßlebenstraße wird dann bei Bedarf folgen.

3. Grünordnung

Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen haben verschiedene Zweckbindungen. Eine wichtige Rolle spielt hier die Ortsrandeingrünung im Nordosten mit der zweireihigen Heckenstruktur zur Einfügung der Bebauung in das Landschaftsbild. Gerade da das angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Am Mariahilfberg“ als Naherholungsgebiet dient. Diese dient zusätzlich als Abschirmung des Wohngebietes von der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche im Nordosten. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind in Ihrer Anzahl und Größe bindend festgesetzt, die Standortwahl ist jedoch offen gehalten. Die Fläche im Norden des Bebauungsplanes dient der Einhaltung des auch nach Aussage des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten benötigten Waldabstands. Die letzte Kategorie dient der Freihaltung des Sichtdreiecks im Übergang vom Buchenweg zum verbindenden Gehweg. Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass hier keine Nebengebäude in Form von Gartenhäusern oder ähnlichem erstellt werden und der Zaun lediglich als Maschendrahtzaun zulässig ist.

Verfahrensablauf:

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Bebauungsplanverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde durchgeführt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Zuge der 124. Änderung angepasst.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Die Stadt Amberg ist zur Herstellung einer ordentlichen Planung der öffentlichen Erschließung der bestehenden Bebauung am Buchenweg verpflichtet, gerade um die Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet zu verringern. Durch die nun auch angestrebte Teilaufhebung des Baulinienplanes 22 soll eine nördlich anschließende Bebauung zum Schutz der Landschaft, und des ortsbildprägenden Mariahilfbergs verhindert werden. Die rechtskräftige Erschließungsmöglichkeit entspricht nicht mehr dem Planungswillen, deshalb soll der Bebauungsplan AM 8A „Am Galgenberg“ im Geltungsbereich überplant werden.

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

Keine Angaben möglich.

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Keine Angaben möglich.

Personelle Auswirkungen:

Keine personellen Auswirkungen.

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

Wird im Rahmen des Vorhabens erstellt.

b) Haushaltsmittel

Beantragt für den Ausbau der Straße Am Eichenhain für 2018. Weitere Haushaltsmittel wurden noch nicht oder nur im Rahmen der Vorplanungen beantragt.

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

Unterhalt der neuen öffentlichen Flächen.

Alternativen:

Überdimensionierter Ausbau nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg 8A „Am Galgenberg“ unter Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes besteht aus folgenden Grundstücken: 2449/6, 2449/7, 2449/17, 2450/8 Teilfl., 2450/9, 2450/10, 2450/11, 2450/12, 2450/14, 2450/15, 2450/16, 2451/1 Teilfl., 2451/6, 2452 Teilfl., 2452/4, 2452/7, 2457 Teilfl., 2458/2 Teilfl., 2459, 2460, 2460/2 Teilfl., 2460/3 Teilfl., 2460/4, 2460/7, 2460/9, 2460/11, 2460/12, 2460/13, 2460/14, 2460/18, 2460/19 Teilfl., 2460/20 Teilfl., 2460/21, 2460/24, 2460/26 Teilfl., 2460/27, 2461/9 Teilfl., 2461/14 Teilfl., 2467 Teilfl., 2467/323 Teilfl. alle Gemarkung Amberg
- Die Planentwürfe mit Begründungen werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen ausgelegt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können in dieser Zeit vorgebracht werden.

- Die öffentliche Auslegung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Im Planbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan AM 8A "Am Galgenberg" mit Rechtskraft seit dem 04.07.70 mit 1. Änderung vom 02.06.1984. Die angestrebte 2. Änderung mit Aufstellungsbeschluss vom 22.12.2014 wird durch dieses Verfahren ersetzt. Mit erlangter Wirksamkeit kommt im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans der bisher rechtskräftige nicht mehr zur Anwendung.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan zuletzt geändert mit Wirkung vom 19.05.2017
2. 124. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung in der Fassung vom 28.06.2017
3. Begründung zur 124. Flächennutzungsplanänderung
4. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Baulinienplan 22 „Mariahlifberg – Galgenberg“ vom 31.03.1930
5. Entwurf zur Teilaufhebung des Baulinienplanes 22 i.d.F vom 28.06.2017
6. Begründung zur Teilaufhebung des Baulinienplans 22
7. Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 28.06.2017
8. Abwägung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
9. Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung
10. Abwägung der Beteiligung zur 124. Flächennutzungsplanänderung
11. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
12. Begründung zum Bebauungsplan AM 129 „Am Eichenhain“