

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0074/2017</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>17.10.2017</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 129 "Am Eichenhain" mit gleichzeitigem 124. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sowie das Teilaufhebungsverfahren des Baulinienplanes 22 hier: Satzungsbeschluss</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Kluth, Anne-Katrin</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>08.11.2017</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>20.11.2017</b>	<b>Stadtrat</b>

## 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 bis 11.

1. das Abwägungsergebnis über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
2. den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
3. die Feststellung der 124. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

Für das Bebauungsplanverfahren wurde 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 öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
2. die Satzung zur Teilaufhebung des Baulinienplans

## 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.

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 die Anbindung an die Laßlebenstraße und die Anbindung an die Steingutstraße um die öffentliche Erschließung des Gebietes bestmöglich sicher zu stellen.

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

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 überschreibende 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.

Zusammenfassung der vorrangigen Gründe für den Ausbau des Buchenwegs:

- Gesicherte öffentliche Erschließung aller nach rechtskräftigem Bebauungsplan AM 8A „Am Galgenberg“ festgesetzten und zulässigen WR-Flächen (ausgenommen Überschneidungsfehler) – damit dauerhaftes Baurecht statt Bestandsschutz aller Parzellen am Buchenweg
- Dauerhaft gesicherte Ver- und Entsorgung für alle Parzellen
- Sicherstellung der Feuerwehr- und Rettungswege inklusive Löschwasserversorgung
- Geordneter naturnaher Umgang mit dem Hangwasser ohne Belastungen der hang abwärts liegenden Grundstücke an der Straße Am Eichenhain

## **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 5,50 m vor.

Der Buchenweg an sich soll als Verkehrsberuhigter Bereich mit einer Regelbreite von 4,75 m, einem PKW-Wendehammer am Südenende und einer LKW-Wendemöglichkeit am Waldrand ausgebildet werden. Als Verbindung zwischen Buchenweg und der Straße Am Eichenhain ist ein 3,50 m 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 Verfahren wurde am 23.11.2015 mit dem Aufstellungsbeschluss begonnen. Die frühzeitige öffentliche Auslegung erfolgte vom 18.12.2015 bis 25.01.2016. Im etwa selben Zeitraum wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Nach Beschluss vom 10.07.2016 erfolgte die öffentliche Auslegung vom 31.07.2016 bis 31.08.2016. Im etwa selben Zeitraum wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Unmittelbar auf den Satzungsbeschluss soll die Ausschreibung für die nötigen Erschließungsmaßnahmen für den Lückenschluss der Straße Am Eichenhain erfolgen.

### Ergebnisse der Beteiligungen

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden ergaben sich verschiedene Anregungen, die für das Verfahren jedoch keine Auswirkungen haben.

Die Anregungen betrafen:

- Naturschutz
- Erschließung
- Wasserrecht
- Grunderwerb

Die einzelnen Anregungen sind zusammen mit den Abwägungsvorschlägen in Anlage 8 nachzulesen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden sehr umfangreiche Anregungen mit diversen Themengebieten getätigt, welche sich jedoch ebenfalls nicht auf die Planung ausgewirkt haben. Vorrangig waren hier der Naturschutz, die Beitragskosten sowie die Erschließung und die Eigentumsverhältnisse zu nennen, dies bildet jedoch nur einen Teil der Themen ab. Die einzelnen Anregungen sind zusammen mit den Abwägungsvorschlägen vollständig und in aller Ausführlichkeit in den Anlagen 9-11 nachzulesen.

#### 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:**

- 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

- 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.
- Es wurde redaktionell ein Fehler im Bereich der Festsetzungen behoben. Die RAS –LP 4 unter 9. Gartengestaltung und Pflege ist nicht existent und somit auch nicht anzuwenden.

---

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 AM 129 „Am Eichenhain“
10. Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung BL 22
11. Abwägung der Beteiligung zur 124. Flächennutzungsplanänderung
12. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
13. Begründung zum Bebauungsplan AM 129 „Am Eichenhain“