

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0041/2018
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	05.03.2018
Bebauungsaufstellungsverfahren Amberg 95 "Degelberg Nord" mit gleichzeitigem 83. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes - Beschluss über das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung - 2. Satzungs- und Feststellungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Babl, Wolfgang		
Beratungsfolge	21.03.2018	Bauausschuss
	16.04.2018	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) wird 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 erneute öffentliche Auslegung
2. den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB
3. die Feststellung der 83. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung 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.

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“ empfahl 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 zweites Baurecht für ein zweites Einfamilienhaus geschaffen wird. 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 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.

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 Erbengemeinschaften aus der großen Eigentümerfamilie wurden Anregungen zur Zulassung weiterer Bebauungen auf den Grundstücken FISTNrn. 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). Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wurde am 07.04.1984 rechtswirksam, während die erste detaillierte Stadtbiotopkartierung erst 1988 abgeschlossen wurde.

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. Zweite öffentliche Auslegung und Abwägung

Der Stadtrat hat am 03.04.2017 die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Amberg 95 „Degelberg Nord“ und des Entwurfs der 83. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt am 16.06.2017 wurde die öffentliche Auslegung vom 26.06. bis 25.07.2017 im Referat für Stadtentwicklung und Bauen durchgeführt. Dabei wurde eine Anregung vorgebracht.

Der umfangreichen Anregung kann nicht entsprochen werden, weil sonst die Planungsgrundsätze aufgegeben werden müssten und auch dem eindeutigen politischen Willen des Stadtrats zuwider gehandelt würde (vgl. Anlage 7). Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf zur 83. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung bleiben damit gegenüber dem ersten Satzungsbeschluss unverändert (Fassung vom 20.01.2016).

8. Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren

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

Zur Ausweisung des Baugebiets wurde 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 in Kraft (nach erfolgter Durchführung der Genehmigungsaufgaben der Regierung der Oberpfalz zur 83. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes), 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“ dort 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 Umweltauflagen.

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

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen (zu Vorlage Nr. 41/2018):

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 19.05.2017
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. Anregung im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung mit Abwägungsvorschlägen