

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



## AMBERG

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0174/2021</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>01.09.2021</b>
<b>Aufstellungsverfahren zur Einbeziehungssatzung Amberg S8 "Lengenloh" nach § 34 Baugesetzbuch</b> <b>hier: Aufstellungsbeschluss</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Mühldorfer, Daniela/Kluth, Anne-Katrin</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>15.09.2021</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>27.09.2021</b>	<b>Stadtrat</b>

### Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des Satzungsentwurfes Amberg S8 „Lengenloh“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 15.09.2021 wird

1. die Aufstellung der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB),
2. die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
3. die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

beschlossen.

Die Einbeziehungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB kann abgesehen werden.

### Sachstandsbericht:

#### **Planungsanlass**

Das Plangebiet befindet sich südwestlich vom Stadtkern Amberg und gehört zum Ortsteil Lengenloh. Der Ortsteil Lengenloh ist dörflich geprägt.

Der Stadt Amberg liegt eine Bauvoranfrage auf Fl.-Nr. 587 Teilfläche der Gemarkung Gailoh für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses vor.

#### **Planungsrechtlicher Stand**

Die Stadtverwaltung kann sich an dieser Stelle zur Schaffung von Wohnraum eine Einbeziehung des Geltungsbereichs zu Lengenloh vorstellen. Dies ist jedoch nur zulässig, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Dies liegt hier vor. Die prägenden Bauten der Umgebung sind dorftypisch landwirtschaftliche Gebäude und bauliche Anlagen sowie Wohnhäuser. So kann durch die Satzung die städtebauliche Ordnung und Entwicklung am südlichen Ortsrand von Lengenloh gesichert werden.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass es durch die Einbeziehung der genannten Flächen zu einer erheblichen Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe B genannten Schutzgüter kommt. (Vgl. Begründung)

Die Voraussetzungen nach § 13 Abs.1 BauGB für ein vereinfachtes Verfahren liegen somit vor und es kann ein solches Verfahren für die Aufstellung der Satzung angewendet werden.

Im vereinfachten Verfahren ist gemäß § 13 Abs.3 die Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, der Umweltbericht nach § 2a, die Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs.4 entbehrlich.

Es wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und der Behörden und Träger sonstiger Belange nach § 4 Abs.1 abgesehen.

### **Planungskonzept**

Aus der Umgebung ergibt sich die Zulässigkeit einer Bebauung mit Einfamilienhäusern. Die GRZ wird mit 0,3 an die Umgebung und die Ortsrandlage angepasst.

Die geplanten Gebäudeeinheiten orientieren sich am Bestand und sollen zwei oberirdische Geschoße nicht überschreiten. Die Dachform soll die in der Umgebung vorhandene Dachform mit einer Neigung von 20 bis 30° aufgreifen.

### **Fachbeiträge**

#### **Erschließung**

Der Bereich ist im Osten an das öffentliche Straßennetz und im Westen an eine Privatstraße angebunden und ist somit verkehrsmäßig erschlossen. Da das Grundstück 558 recht tief ist kann, eine Hinterliegerbebauung entstehen, welche privat zu erschließen ist. Dies ist im Dorfgebiet durchaus üblich. Der Anschluss an die Frischwasserversorgung und das Stromnetz ist gesichert und hat privat über die Stadtwerke Amberg zu erfolgen. Eine Anbindung an das öffentliche Abwasserkanalnetz ist möglich.

#### **Immissionsschutz**

Für den Geltungsbereich bestehen von Seiten des Verkehrslärms keine Bedenken, die Immissionen durch den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb sind im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

#### **Natur- und Landschaftsschutz**

Der naturschutzfachliche Ausgleich ist nach dem Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen. Die Bilanzierung erfolgt nach der Bayer. Kompensationsverordnung (BayKompV). Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

#### **Weiteres Verfahren**

Der Beschluss wird nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen entsprechend § 3 Abs.2 BauGB zur Erörterung bereitgehalten. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange nach § 4 Abs.2.

#### **Personelle Auswirkungen:**

---

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

##### **a) Finanzierungsplan**

---

##### **b) Haushaltsmittel**

---

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

---

**Alternativen:**

Die Satzung wird nicht beschlossen, der Bauantrag muss abgelehnt werden und die Entwicklung von Lengenloh im Geltungsbereich zurückgestellt werden.

**Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:**

- Der Geltungsbereich des Entwurfes der Satzung liegt am südwestlichen Ortsrand von Lengenloh und westlich der Lengenloher Straße. Er weist Teilflächen folgender Grundstücke der Gemarkung Gailoh auf: 558, 587, 587/3, 587/4
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

---

Jasmin Hannich, stellv. Referatsleitung

**Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 19.03.2021;
2. Entwurf der Einziehungssatzung Amberg S8 „Lengenloh“ mit Festsetzungen i.d.F vom 15.09.2021;
3. Entwurf der Begründung mit Abwägung der Umweltbelange zur Einziehungssatzung Amberg S8 „Lengenloh“ i.d.F. vom 15.09.2021;