

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0060/2005</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>31.08.2005</b>
<b>Sammelbeschluss: Einstellung entbehrlicher Bebauungsplanaufstellungsverfahren</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Fr. Neumüller</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>14.09.2005</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>26.09.2005</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Sachstandsberichtes und der Beschreibungen in der Anlage 2 vom 14.09.2005

- Die Einstellung der Bebauungsplanaufstellungsverfahren
  - Amberg 2A „Am Mosacherweg“
  - Amberg 7A „Am Wagrain“
  - Amberg 9B „Katharinsiedlung“
  - Amberg 9C „Katharinenhöhe, 5. Änderung (nördlicher Teil)“
  - Amberg 20 „Am Kochkeller“
  - Amberg 25 „An der Fuggerstraße“
  - Amberg 38 „An den Krautäckern“
  - Amberg 52 „Drahthammerstraße“
  - Amberg 65 „Langangerweg Ost“

als Sammelbeschluss

- Die Öffentlichkeit wird von der Einstellung der Aufstellungsverfahren durch ortsübliche Bekanntmachung unterrichtet
- Der Bebauungsplanentwurf 7A „Am Wagrain“ in der Fassung vom 26.04.1983 wird als Rahmenplan zur Beurteilung der Bauvorhaben in Verbindung mit § 34 BauGB weitergeführt.

## Sachstandsbericht:

### - Anlass

Im Rahmen der Vereinfachung der Handhabungen innerhalb der Verwaltung und der Umstellung der Bauleitplanverfahren auf die neue Gesetzgebung des BauGB von 2004 wurde eine Durchsicht der Unterlagen und Akten zu nicht abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Angestrebt werden soll eine Aufarbeitung der einzelnen Verfahren, um Klarheit über die jeweilige Notwendigkeit der Planung und die Rechtslage zu erhalten.

Gleichzeitig soll durch die Durchsicht und Aufarbeitung der Bebauungsplanverfahren ein Beitrag zur Flächenbilanz und Flächenermittlung im Rahmen der Bestandsaufnahme zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans geleistet werden.

Die Untersuchung ergab, dass einige Verfahren nach heutigen Maßgaben entbehrlich sind bzw. nicht mehr den heutigen Zielen entsprechen. Teilweise rechtfertigt der Verwaltungsaufwand im Vergleich zu den möglichen Ergebnissen eine Weiterführung nicht.

In den bis zu 30 Jahre bestehenden Bebauungsplanverfahren und Entwürfen sind oftmals Gestaltungsmerkmale, Grundstückszuschnitte und Festsetzungen vorhanden, die dem heutigen Standard nicht mehr entsprechen.

In einigen Fällen ist eine Weiterführung aufgrund der heute rechtlich und städtebaulich veränderten Situation nicht erforderlich, einige Verfahren wurden nach Bebauung der Grundstücke trotz Planreife nicht weitergeführt.

Durch eine Einstellung der Verfahren kann die geforderte Verschlinkung von Rechtsnormen und Handlungsvereinfachung in diesem Verwaltungsteilbereich unterstützt werden.

#### - **Auswahlkriterien und Untersuchungskriterien**

Untersucht wurden sämtliche nicht abgeschlossenen Bauleitplanverfahren hinsichtlich folgender Gesichtspunkte:

- Veränderte örtliche Gegebenheiten, die eine Weiterführung in der vorhandenen Entwurfsform verhindern
- Gesetzesänderungen, z.B. Umwelt- oder Immissionsrecht, die neue Einschränkungen ergeben bzw. Maßnahmen erfordern
- Städtebauliche Notwendigkeit, Übereinstimmung mit heutigen städtebaulichen Zielen
- Vorhandener oder weiterhin ersichtlicher städtebaulicher Handlungsbedarf
- Erfordernis der gesetzlichen Regelung mittels dem Rechtsinstrument Bebauungsplan
- Erschließung

Dabei wurden diejenigen Verfahren ermittelt, bei denen ein Abschluss nicht mehr erforderlich oder auf der damaligen bauleitplanerischen Grundlage nicht mehr möglich ist. Die Einstellung erfolgt demnach nur in Bereichen, in denen kein akuter Handlungsbedarf erkennbar ist oder eine Weiterführung unter heutigen Gesichtspunkten nicht mehr sinnvoll ist.

In Fällen, in denen ein weiterer städtebaulicher Handlungsbedarf besteht, seien es Schutzmaßnahmen oder weitsichtige Ortsabrundungen wird die Weiterführung der Verfahren offen gehalten.

#### - **Darstellung der Bebauungspläne**

Die Verfahren befinden sich in unterschiedlichen Phasen hinsichtlich Entwicklungsstand und Entwürfen.

Teilweise sind die Bereiche komplett bebaut, oder durch andere Planungen ersetzt, teilweise ist eine Bebauung und/ oder Erschließung bis heute nicht vorhanden.

Im Einzelnen wurden folgende Pläne untersucht:

<b>Bebauungsplanentwurf</b>	<b>Jahr</b>	<b>Planungsstand</b>	<b>Erschließung</b>	<b>Bestandssituation</b>
Amberg 2A „Am Mosacherweg“	1974	Entwurf mit Festsetzungen	Nahezu vollständig	Wohnbebauung, Geltungsbereich vollständig bebaut
Amberg 7A „Am Wagrein“	1982	Vorentwurf Festsetzungen	Nahezu vollständig, feh- lende Teileinrichtungen	Altbestand an Wohnbebauung, fast vollständig bebaut
Amberg 9B „Katharinensiedlung“	1987	Entwurf Festsetzungen	vorhanden	Altbestand an Wohnbebauung , vollständig bebaut
Amberg 9C Katharinenhöhe, 5. Änderung (nördl. Teil)	1994	Entwurf Festsetzungen	vorhanden	Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes
Amberg 20 „Am Kochkeller“	1975	Entwurf Festsetzungen	vorhanden	Wohnbebauung, Geltungsbereich vollständig bebaut
Amberg 25 „An der Fuggerstraße“	1986	Nur Geltungsbereich festgesetzt	weitgehend vorhanden	Zum Großteil durch andere Bebauungspläne und Aufstellungsverfahren ersetzt
Amberg 38 „An den Krautäckern“	1994	Vorentwurf	nicht hergestellt	Nicht bebaut, nur in Teilen bereits vorhandener Altbestand
Amberg 52 „Drahthammerstraße“	1998	Entwurf Festsetzungen	Vorhanden, Ausbau für Fußgänger	Vorhabenbezogenes Objekt, nicht ausgeführt
Amberg 65 „Langangerweg Ost“	2001	Entwurf Festsetzungen	vorhanden	Vollständig bebaut (7 Wohneinheiten)

#### - **Beitragsrecht**

Die Vorhaben wurden hinsichtlich Beitragsrecht untersucht. Großteils sind die Erschließungsanlagen bereits hergestellt und abgerechnet. Einige Teileinrichtungen sind jedoch noch nicht endgültig hergestellt.

Durch die Einstellung der Verfahren ergeben sich aufgrund der in allen Fällen fehlenden Rechtskraft der Bebauungspläne keine Auswirkungen auf das Beitragsrecht.

#### - **Rechtsfolgen**

Planungsrechtliche Beurteilungsmöglichkeiten zur Zulässigkeit von Bauvorhaben sind:

- § 34 BauGB (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) in Bereichen, in denen kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Dabei wird die Zulässigkeit unter den Gesichtspunkten des Einfügens in die nähere Umgebung und hinsichtlich der erforderlichen gesicherten Erschließung beurteilt.
- § 30 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes
- § 33 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung  
Voraussetzungen dafür sind die erfolgte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 sowie 4a Abs. 2-5 BauGB), die Anerkennung der Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans, die Übereinstimmung mit den Zielen sowie die gesicherte Erschließung.

Die vorliegenden Fälle wurden auf eventuelle Rechtsfolgen untersucht.

Mögliche Schadensersatz- und Erschließungsansprüche können grundsätzlich nur entstehen bei:

- rechtskräftigen Bebauungsplänen
- Genehmigungen für Bauvorhaben während der Planaufstellung nach § 33 BauGB, bei denen der Bauherr die künftigen Bebauungsplanfestsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger anerkennt und die noch nicht ausgeführt sind.

- positiven Vorbescheiden, bei denen sich die Stadt planungsrechtlich gebunden hat und bei abweichender Beurteilung u. U. schadensersatzpflichtig wäre

Rechtskräftige Bebauungspläne sind im vorliegenden Fall nicht im Beschluss vorhanden und bedürften darüber hinaus eines kompletten Aufhebungsverfahrens.

- Genehmigungen nach § 33 BauGB wurden nur erteilt für einen Teil der Vorhaben im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Am Mosacherweg“ und „Am Kochkeller“. Die betreffenden Vorhaben wurden aber bereits vor langer Zeit abgeschlossen. In den übrigen Bereichen erfolgten die Baugenehmigungen bereits nach § 34 BauGB, also ohne rechtlichen Bezug zum Bebauungsplanentwurf.
- Vorbescheide, aus denen sich Ansprüche ergeben wurden ebenfalls nicht erteilt.

Eine Ableitung von Ansprüchen aus der Einstellung der Bebauungsplanverfahren lässt sich somit nicht begründen.

#### - **Beurteilung von künftigen Bauvorhaben**

In den meisten Fällen sind die Flächen der Bebauungsplanentwürfe vor und nach der Einstellung des Verfahrens den innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zuzuordnen (siehe Einzelbeurteilung in Anlage 2).

Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich dort nach dem § 34 BauGB. Die vorhandenen Gebäude verfügen somit nach Aufhebung der Bebauungsplanaufstellungsverfahren über eine planungsrechtliche Sicherung, die über den reinen Bestandsschutz hinausgeht.

Eine Ausnahme bilden die Verfahren „An der Fuggerstraße“ und „Am Wagrain“.

In beiden Verfahren sind Teilbereiche vorhanden, die dem Außenbereich zugeordnet werden müssen und somit bereits bisher eine Beurteilung nach den Außenbereichskriterien des § 35 BauGB erfahren. Die Erschließung ist teilweise nicht vorhanden. In Einzelfallentscheidungen nach § 34 oder § 35 BauGB wird über die Zugehörigkeit zum „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ und die gesicherte Erschließung und somit über die Zulässigkeit von Bauvorhaben zu entscheiden sein.

---

Martina Dietrich, Baureferentin

#### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan über die Lage der aufzuhebenden Bebauungspläne im Stadtgebiet
2. Beschreibung der einzelnen Bebauungsplanaufstellungsverfahren mit aktuellem Lageplan und Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan