Stadt Amberg
Marktplatz 11
92224 Amberg

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:** **Erstelldatum:** **Aktenzeichen:**	**005/0015/2009** **öffentlich** **20.01.2009**
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 101 "Krumbach - Im Espan"		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen **Verfasser: H. Mayer**		
Beratungsfolge	**04.02.2009 Bauausschuss** **16.02.2009 Stadtrat**	

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 101 „Krumbach – Im Espan“ mit Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 04.02.2009

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Sachstandsbericht:

1. Planungsanlass

Aus städtebaulicher Sicht war und ist der Lückenschluss zwischen der Bebauung an der Dürrstraße und dem Ortskern von Krumbach wünschenswert. Unabhängig von der Grundstücksverfügbarkeit war eine Bebauung in diesem Bereich wegen der landwirtschaftlichen Immissionen der vorhandenen Anwesen, insbesondere wegen der Hühneraufzucht und –haltung im Nordosten des Plangebietes nicht zu realisieren. Der betreffende Landwirt hat nun aber signalisiert, dass wegen einer Betriebsverlagerung die Hühnerzucht und Hühnerhaltung reduziert und bis Ende 2009 ganz eingestellt wird. Einem Ankauf der bebaubaren Fläche durch die Stadt Amberg wurde im Hauptausschuss vom 15.01.2009 zugestimmt.
Um die Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen zu können ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Vorhandene Planungen und städtebauliches Planungskonzept

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom 18.04.2008 ist das Plangebiet als WA 2-Fläche enthalten. Der aufzustellende Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (siehe Anlage 1).
Das Architekturbüro Harth + Flierl aus Amberg wurde 2008 vom ehemaligen Grundstückseigentümer beauftragt für die Fläche der Flurnr. 1576/2 eine städtebauliche Studie zu erstellen, um die Art und das Ausmaß der Bebauung zu definieren (siehe Anlage 2). Diese Planung wurde mit dem Referat für Stadtentwicklung und Bauen und der Unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Amberg vorabgestimmt. Es wurde eine wirtschaftliche Stichstraßenerschließung vom Lintacher Steig aus entwickelt und die Wohngebäude in ländlicher Hofgruppe in E + DG–Bauweise mit einer Dachneigung bis 44° Dachneigung angeordnet. Die Wohnhäuser sind in Südwest- und Südostausrichtung angeordnet. Die Dachflächen eignen sich für den Einsatz von Solaranlagen. Die Nutzung von anderen

regenerativen Energiequellen, wie beispielsweise Geothermie, sind mit den großzügigen Grundstücksflächen einfach umsetzbar. Der Einsatz von energiesparenden zentralen Energieversorgungsanlagen (Blockheizkraftwerke) ist wegen der geringen Anzahl von Wohneinheiten und dem im freistehenden Einfamilienhausbereich schwer durchführbaren Anschlusszwang nicht praktikabel.
Die Bauflächen befinden sich in der Nähe von landwirtschaftlichen Betrieben mit Viehhaltung. Grundvoraussetzung für die Bebaubarkeit der Fläche ist die Aufgabe der Hühnerzucht und Hühnerhaltung im nordwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb des Grundstückeigentümers. Die Anzahl der Tiereinheiten (Hühner) wurde bereits reduziert und wird nach Aussage des Eigentümers bis Ende 2009 eingestellt. Die Aufgabe der Tierhaltung wird im notariellen Vertrag zum Grunderwerb festgehalten (siehe auch Hauptausschussbeschluss vom 15.01.2009).
Die Bebauung wird durch Viehhaltung von zwei weiteren landwirtschaftlichen Anwesen im Nordwesten des Plangebietes eingeschränkt. Hier wurden die entsprechenden Radien der erforderlichen Abstände von der Unteren Immissionsschutzbehörde festgesetzt und vom Planer in den Plan eingetragen (siehe Anlage 2 und 3). Eine Bebauung der nordöstlichen Parzellen wie in der Gesamtplanung der Anlage 2 ist deshalb nicht möglich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde deshalb auf die südwestlich gelegenen 9 Parzellen mit verringerter Erschließungsstraße und geringfügig geänderter Bebauung reduziert, da der Eintritt des Wegfalls der landwirtschaftlichen Immissionsbelastung heute nicht absehbar ist. Die Planung ist aber so angelegt, dass der Gesamtplan und die Ausdehnung der Wohnbaufläche des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes beim Entfall der Belastungen realisiert werden kann.
Vom Umweltamt wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Standortfaktoren (Topgraphie, Hauptwindrichtung, Strömungsverlauf am Hang, nächtliche Kaltluftströmung) geruchliche Beeinträchtigungen des Baugebietes auch bei Einhaltung der Mindestabstände gegeben sein werden.

4. Umweltauswirkungen, Eingriffe in Natur und Landschaft

Eine Umweltprüfung mit den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes wird durchgeführt.
Die Bebauung mit 9 Einfamilienhäusern im Ortsbereich von Krumbach stellt einen Eingriff dar, der kompensiert werden muss. Nach einer überschlägigen Ermittlung des Sachgebietes Grün ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 1.800 qm.

5. Verfahren

- Die Planentwürfe mit Begründungen werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können während der Monatsfrist vorgebracht werden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
- Ein Umweltbericht wird im Zuge des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens erstellt.
- Der Bebauungsplan liegt auf jeweils einer Teilfläche der Flurnrn. 1576/2, 1978/2, Gemarkung Gärmersdorf, und umfasst ca. 6950 qm.

.....

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Flächennutzungsplanausschnitt in der Fassung vom 18.04.2008 (rechtswirksam)
2. Bebauungsplanentwurf des Arch.-Büros Harth + Flierl
3. Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 04.02.2009
4. Begründung in der Fassung vom 04.02.2009