

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0064/2011</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>11.08.2011</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 101 "Im Espan"</b>		
<b>Satzungsbeschluss</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b>		
<b>Verfasser: Frau Bärbel Neumüller</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>14.09.2011</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>26.09.2011</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes zum Bebauungsplan Amberg 101 „Im Espan“ mit Begründung und Umweltbericht, alle in der Fassung vom 14.09.2011 und der Abwägungsvorschläge in der Anlage:

1. Das Abwägungsergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
2. Den Bebauungsplan als Satzung gemäß §10 Abs. 1 BauGB

## Sachstandsbericht:

### **1. Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 16.02.2009 vom Stadtrat beschlossen. Ausgangspunkt der Planung war eine vom damaligen Grundstückseigentümer in Auftrag gegebene Planungsstudie zur Bebauung der Baulücke zwischen der Dürstraße und dem landwirtschaftlichen Anwesen Lintacher Steig 16. Grundvoraussetzung für die Weiterführung des Verfahrens war die Aufgabe der benachbarten Hühnerzucht und Hühnerhaltung.

Durch Überarbeitung und Abänderung des ursprünglichen Plankonzepts konnte die immissionsbedingte Teilung des Gebiets aufgehoben und eine geschlossene Baustruktur erreicht werden. Der Geltungsbereich wurde dem neuen Entwurf angepasst.

Die ausgearbeitete Planung, die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Stadtrat am 04.04.2011 beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand Mitte Mai bis Mitte Juni 2011 statt, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in etwa zeitgleich.

### **2. Lage und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich beinhaltet jeweils eine Teilfläche der Flurstücke 1576/2 und 1987/2 (Straßenfläche Lintacher Steig), Gemarkung Gärnersdorf. Die Geltungsbereichsgröße liegt bei ca. 8600 m<sup>2</sup>.

### **3. Städtebau, Erschließung**

Der Lückenschluss zwischen Ortskern Krumbach und dem Abschluss der Bebauung an der Dürrstraße war städtebaulich wünschenswert. Die vom Amt für Umwelt und Ordnung vorgegebenen Abstandsradien zu den landwirtschaftlichen Hofstellen sind eingehalten. Der Geltungsbereich resultiert aus der Einhaltung dieser erforderlichen Immissionsradien.

Die Parzellen grenzen im Osten an ein Wiesengrundstück an. Dennoch wird aufgrund der dörflichen Lage und der benachbarten Landwirtschaft ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Geruchs- und Staubbelastungen nicht vermeidbar sind, auch in den Kaufverträgen sollte dies klargestellt werden.

In der öffentlichen Grünfläche soll aufgrund der Hanglage und Steigung eine Ruhebänk aufgestellt werden.

Die Bauweise ist 2-geschossig mit flach geneigten Pultdächern. Festgesetzt sind nur die Grundproportionen der Gebäude und die Neigung und Ausrichtung der Dachflächen zum Talraum. Die Garagen sollen sich eindeutig unterordnen. Die festgesetzte, extensive Begrünung der Garagendächer ist ein Teil der Vermeidungsstrategie des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Die Straße soll als „Verkehrsberuhigter Bereich“ mit Wendehammer ausgeführt werden.

Die Verbindung zur Dürrstraße ist für die Ver- und Entsorgung des Baugebiets als Kanal- Leitungs- und Kabeltrasse erforderlich. Zur Verlegung, Überprüfung auf Funktionsfähigkeit und zum Unterhalt der Leitungen und Kabeltrasse sind Begehbarkeit und mögliche Aufgrabungen auf der Fläche jederzeit in Kauf zu nehmen und bei Verkauf als entsprechende Grunddienstbarkeit (Geh- Fahr- Leitungsrechte etc.) im Grundbuch festzuschreiben.

Durch die Parzelle 12 verläuft ein privater Kanal. Die vermutliche Lage wurde als Hinweis übernommen. Die betreffende Parzelle ist nur ein Teilstück des Grundstücks in dem der Kanal liegt, der Eigentümer ist demnach identisch. Bei Teilung oder Verkauf der Parzelle ist der Kanal zu verlegen, die Rechte sind zu sichern.

### **4. Naturschutz, Ausgleich**

Die Bauflächen bestehen ausnahmslos aus vorhanden, intensiv genutzten Ackerflächen. Die Heckenstrukturen entlang des Lintacher Steigs sind in der Stadtbiotopkartierung 2006 erfasst. Aus diesem und aus städtebaulichen Gründen soll die betreffende Fläche als öffentliche Grünfläche erhalten bleiben. Ein Eingriff findet hier nur durch den Bau der Erschließungsstraße statt. Die Straßenfläche wird entsprechend ausgeglichen und die Eingriffsschwere durch Bepflanzungsergänzungen reduziert.

Die Ausgleichsfläche für das Baugebiet wird vom Veräußerer zur Verfügung gestellt. Die Fläche liegt in der näheren Umgebung im Fagera. Die Größe, Lage und Herstellung wurde mit der unteren Naturschutzbehörde bereits abgestimmt. Die entsprechenden Festsetzungen und die Zuordnung sind in den Bebauungsplan übernommen. Die vertragliche Vereinbarung mit dem Grundstücksveräußerer über die Herstellung und Pflege ist bereits erfolgt.

### **5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Betrachtet und thematisiert wurden von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange folgende Gesichtspunkte:

- landwirtschaftliche Emissionen und Wegeverbindungen (Amt für Ernährung und Landwirtschaften)
- Feuerwehrflächen und Hydranten (Feuerwehr Amberg)
- Betriebswasseranlagen und Emissionen (Gesundheitsamt)
- Müllentsorgung und Grüncontainerstandort (Abfallberatung)

- Überwachung der Festsetzungen zur Dachbegrünung hins. Eingriffsvermeidung (Untere Naturschutzbehörde)
- Überbauungsverbot Leitungstrasse (Tiefbauamt)
- Regelung Ausgleichsfläche und Dienstbarkeiten Leitungstrasse (Liegenschaftsamt)
- Abstimmung, Verlegung Telekommunikationsleitungen sowie kostenfreie Nutzung der Erschließungsanlagen (Deutsche Telekom)

Die Anregungen hatten keine weiterreichenden Auswirkungen auf die Bebauungsplanfestsetzungen, und erforderten nur unwesentliche Änderungen.

Die Festsetzungen wurden hinsichtlich des Überbauungsverbots der zwischen Parzelle 3 und 4 liegenden Leitungsfläche ergänzt (Punkt 11.1), die Vorgaben zur Gebäudehöhenordnung wurden konkretisiert (Punkt 6.1), die zulässige Wandhöhe talseitig (Punkt 6.3) nochmals geringfügig angehoben.

Die einzelnen Abwägungsvorschläge können in Anlage 4 nachgelesen werden.

## **6. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen getätigt.

---

Hans-Georg Wiegel  
kommissarischer Referatsleiter

### **Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit nachrichtlicher Darstellung der im Sammelverfahren in Durchführung begriffenen 94. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Bereich der Ausgleichsfläche
2. Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 14.09.2011
3. Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 14.09.2011
4. Abwägungsvorschläge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in der Fassung vom 14.09.2011