

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0002/2012</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>10.01.2012</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 106 "Am Hofweg" –</b>		
<b>103. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b>		
<b>Verfasser: Frau Bärbel Neumüller</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>18.01.2012</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>30.01.2012</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 106 „Am Hofweg“ und des Entwurfes zur 103. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung, beide in der Fassung (i.d.F.) vom 18.01.2011,

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß §2 Abs. 1 BauGB
2. die 103. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes gemäß §2 Abs. 1 BauGB im Parallelverfahren gemäß §8 Abs. 3 BauGB.
3. 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:

### Verfahren

Im Dezember 2001 wurde im Bauausschuss (Vorlage Nr. 005/0072/2001) bereits ein Grundsatzbeschluss zur Ausweisung eines Baugebiets in Raigerung auf dem Grundstück 171/4, Gemarkung Raigerung gefasst.

Das Grundstück liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteils Raigerung im Außenbereich. Die Bauflächen befinden sich westlich hinter der vorhandenen Bebauung an der Raigeringer Dorfstraße und werden über den Hofweg erschlossen. In der Nähe befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen mit Rinderhaltung. Die Lage und Ansicht des Baugebiets sind in Anlage 3 dargestellt.

### Erschließung

Erschlossen wird das Areal durch den Hofweg, der im östlichen Bereich bereits als Ortsstraße gewidmet ist. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Kanal liegen in der Raigeringer Dorfstraße.

Für die Baugebietsausweisung ist ein Ausbau des Hofwegs (im Geltungsbereich) und der anschließenden Stichstraße einschließlich Verlegung aller notwendiger Ver- und Entsorgungsleitungen, Beleuchtung etc. durch den Eigentümer erforderlich.

Durch einen Erschließungsvertrag mit der Stadt Amberg soll die Ausführung und Qualität der Erschließung festgelegt werden. Der Vertrag ist vor Abschluss der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abzuschließen. Vorgeschlagen wird, den von der Ortsstraße Hofweg abzweigenden Stich als öffentlich gewidmeten Eigentümerweg zu klassifizieren.

### Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Ein paralleles 103. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist daher erforderlich. Aufgrund der geplanten, ausschließlichen Wohnnutzung kann nur ein Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Die Ortsrandeingrünung wird als Baumreihe dargestellt.

### Städtebauprinzip

Eine strukturierte städtebauliche Entwicklung ist hier insbesondere hinsichtlich des bisher ungenügend ausgebildeten Ortsrands erforderlich. Es existiert kein Übergang zwischen Wohnbereich und Landschaft, die Grenzen sind geradlinig mit wenig Grün, die Außenwirkung ist geprägt von grenzständigen Nebengebäuden.

Mit dem Wunsch des Grundstückseigentümers sein Grundstück zu bebauen soll die Bebauungsmöglichkeit zwischen dem bestehenden Ortsrand und der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschöpft werden und eine Verbesserung dieser Situation erfolgen. Die Gebäude sollen 2-geschossig, mit flach geneigten Dächern festgesetzt werden, ähnlich den Nebengebäuden am Ortsrand in der dörflichen Struktur. Durch die Drehungen der geplanten Gebäude soll eine Auflockerung die bisher starre Gebäudeachse am Ortsrand durchbrechen und auf der nördlichen Parzelle das Baugebiet beschließen. Auch hinsichtlich der Nähe zu den bestehenden Gebäuden ist die Aufweitung durch Drehung der geplanten Gebäude vorteilhaft. Um eine notwendige Eingrünung dieser neuen Ortserweiterung zu schaffen und um eine Abschirmung zur bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung zu erhalten, sind entsprechende Festsetzungen erforderlich. Die städtebaulichen Spannungen und Konflikte im Schnittpunkt Wohnbebauung und Landwirtschaft sind abzuarbeiten und abzuwägen. Auch die Nähe und die Stellung zu den östlich benachbarten, bestehenden Wohnhäusern erfordert Prüfung und Definition. Deren Abstand zur Grundstücksgrenze entspricht nicht der Bayerischen Bauordnung, in 2 Fällen sind Abstandsflächensicherungen vorhanden.

Diese Sachverhalte sollen im Bebauungsplanverfahren bewältigt werden.

### Immissionen

Aufgrund der Nähe zu der benachbarten Rinderstallung an der Straße „Am Hohlweg“ sind immissionsrechtliche Vorgaben zu beachten. Daher wurde die Situation nach Ortsbesichtigung und Bewertung der Angaben zur landwirtschaftlichen Nutzung vorab durch das Amt für Ordnung und Umwelt, Umweltschutz unter Beteiligung der Regierung der Oberpfalz beurteilt.

Dabei haben sich die Anforderungen und Richtlinien seit dem damaligen Beschluss von 2001 verschärft, gleichzeitig auch der Viehbestand erhöht. Folglich ist nun ein größerer Abstand zum Wohngebiet erforderlich.

Auf der Basis eines Vorschlags des Grundstückseigentümers liegt nach verschiedenen Planungsvarianten als Ergebnis nun eine reduzierte Planung vor. Auch bei dieser Planung ist noch eine zusätzliche, privatrechtliche Regelung erforderlich, so ist z.B. bei einer weiteren Erhöhung des Viehbestands der Abstand nicht ausreichend. Im Vorfeld wurde daher von Seiten der Bauverwaltung der Abschluss einer beiderseitigen, grundbuchrechtlichen Verzichtserklärung, auch zugunsten der Stadt Amberg gefordert.

Die einzelnen Punkte wurden sowohl mit dem Bauherrn als auch mit dem Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebes besprochen und abgestimmt, die Planung und die Konsequenzen wurden erläutert. Eine Verzichtserklärung liegt im Bauverwaltungsamt bereits im Entwurf vor und ist nach erforderlichen Ergänzungen bis zum Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans abzuschließen.

### Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Eingriffe bedingen einen Ausgleichsflächenbedarf, der nach dem beiliegenden Entwurf bei weniger als 1000 m<sup>2</sup> liegt. Die genaue Berechnung erfolgt unter Abzug der bereits ausgebauten Straßeneinmündung des Hofwegs. Als Ausgleichsfläche steht ein Teil eines im Eigentum des Bauherrn befindlichen Grundstücks (Fl.Nr. 367, Gem. Raiering) in der näheren Umgebung zur Verfügung. Die Eignung des Grundstücks und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits im Vorfeld mit dem Sachgebiet Grün und der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Lage des Grundstücksteils ist in Anlage 3 ersichtlich.

Nach städtebaulichen Gesichtspunkten ist zur Verbesserung der Ortsabrundung und unter Einhaltung des Immissionsschutzabstandes zum bestehenden Rinderstall nur eine einzeilige Bebauung mit 3 Wohngebäuden mit Garagen zu empfehlen. Mit einer doppelreihigen Bebauung würden Vorgaben für eine weitere Zersiedlung geschaffen. Die neue Bebauung ist mit einer Baum- Strauchbepflanzung als Übergang zur freien Feldflur und als Schutz zur landwirtschaftlichen Nutzung einzugrünen.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 2880 m<sup>2</sup> und erstreckt sich auf die Grundstücke Fl.Nr. 171/4 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 289 (Hofweg), beide Gemarkung Raiering.

---

Markus Kühne  
Baureferent

### Anlagen:

1. Flächennutzungs- und Landschaftsplan,  
Ausschnitt und Entwurf der 103. Änderung in der Fassung vom 18.01.2012
2. Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 18.01.2012
3. Übersichtsplan mit Darstellung der Lage der möglichen Ausgleichsfläche und Ortsansicht,  
ebenfalls in der Fassung vom 18.01.2012