Stadt Amberg
Marktplatz 11
92224 Amberg

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:** **Erstelldatum:** **Aktenzeichen:**	**005/0047/2014** **öffentlich** **03.09.2014**
Bauleitplanverfahren für die Ortsabrundungssatzung S 6 "Schäflohe Süd"; Aufstellungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen **Verfasser: Frau Gerhild Vonhold**		
Beratungsfolge	**17.09.2014 Bauausschuss** **29.09.2014 Stadtrat**	

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes der Ortsabrundungssatzung S 6 „Schäflohe Süd“ mit Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 17.09.2014

1. die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 Abs.3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB
2. die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB
3. die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs.2 BauGB

Die Ortsabrundungssatzung 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:
a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung
b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Planungsanlass und Planungsrecht
Der Stadtteil Schäflohe ist geprägt durch den alten Dorfkern im Südosten, der noch ablesbar ist. Hier sind auch noch landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Im Norden und Osten wurden Neubaugebiete sukzessive seit den 1950iger Jahren entwickelt.
Der rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg, zuletzt geändert mit Wirkung vom 01.08.2014, spiegelt diese Aufteilung aus dem Altort als „Dorfgebiet“ (MD) und den Neubaugebieten als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) wieder.
Der Ortsrands des Stadtteils Schäflohe weist im Süden beim Übergang vom MD-Gebiet in das WA-Gebiet und im Osten nördlich der Straße „Am Karlschacht“ jeweils einen Rücksprung auf, der nun mit der Ortsabrundungssatzung aufgefüllt und abgerundet werden soll. Zielsetzung ist den baulichen Ortsrand mit einem harmonischen, durchgehenden Abschluss auszubilden.
Nach § 34 Abs.3 BauGB können Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden. Dies ist jedoch nur zulässig, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die prägenden Bauten der Umgebung sind überwiegend Wohngebäude und im Süden vereinzelt auch landwirtschaftliche Gebäude und bauliche Anlagen.

Eine Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB für den Stadtteil Schäflohe ist für Teilflächen der Flurstücke Nummer 1581; 1595 und 1597 in der Gemarkung Karmensölden aus städtebaulichen Gründen wünschenswert, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung am südlichen Ortsrand von Schäflohe zu sichern.

Aus der Umgebung ergibt sich die Zulässigkeit einer Bebauung aus Einfamilienwohnhäuser mit maximal einer eindeutig untergeordneten Einliegerwohnung. Die GRZ wird angepasst an die Umgebung und die Ortsrandlage auf maximal 0,35 festgesetzt.
Die geplanten Gebäudeeinheiten orientieren sich am Bestand und sollten 2 oberirdische Geschoße (Erdgeschoß und Dachgeschoß) nicht überschreiten und keinen Kniestock aufweisen und die in der Umgebung vorhandene Dachform mit einer Neigung von 35 bis 45 ° mit Ziegeleindeckung aufgreifen. Die Bauvolumina sollten zum Ortsrand kleiner werden um eine Auflockerung der Baumassen zu erzielen.

Neben der Zuweisung der Flächen zum Innenbereich ist ein wichtiges Entwicklungsziel eine Ortsrandbegrünung zu schaffen, um den Übergang von den bebauten Siedlungsflächen zu den landwirtschaftlichen Flächen zu gestalten. Für diesen mindestens 10 m breiten Grünstreifen wird ein Anpflanzungsgebot mit einer Strauch- und Heckenstruktur aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen mit mindestens 20 % Baumanteil festgesetzt. Diese Ortsrandeingrünung dient als Schutz vor klimatischen Einflüssen, puffert die unterschiedlichen Ansprüche der hier auf einander treffenden Nutzungen Wohnen und Landwirtschaft ab. Außerdem bildet die Heckenstruktur einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von Lebensraum für die einheimische Vogelwelt und Kleintiere.

Die Erschließung der beiden geplanten zum Innenbereich zuzuschlagenden Bereiche sind bereits beide an das öffentliche Straßennetz von Schäflohe angebunden und werden über den „Schäfersteig“ bzw. die Straße „Am Karlschacht“ verkehrsmäßig erschlossen. Beide Flächen sind auch an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Amberg angebunden.

Immissionsrechtliche Betrachtung:
Die möglichen Baugrundstücke liegen mit einem Abstand von über 200 m bzw. 400 m zur Straßenkante der B 85 außerhalb der Flächen mit Anspruch auf passiven Lärmschutz und sind somit von den Verkehrsimmissionen der B 85 nicht betroffen.
Die Einwirkungen aus dem in direkter Nachbarschaft zu der südlichen neu ausgewiesenen Fläche bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb sind zu berücksichtigen damit der landwirtschaftliche Betrieb in seiner Existenz und seinen Erweiterungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt wird. Es handelt sich hier (Stand Juli 2013) um einen Vollerwerbsbetrieb mit 44 Großvieheinheiten, die in Mutterkuhhaltung im Stall und im Sommer überwiegend auf der Weide gehalten werden. Daneben gibt es noch eine Miststätte, eine Güllegrube und Fahrsilos. Nach Auskunft der Abteilung technischer Umweltschutz Referat 3 Amberg sind in einem Dorfgebiet Mindestabstände der geplanten Wohngebäude von den bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten einzuhalten.

Naturschutzfachliche Eingriffsregelung
Mit der Ortsabrundungssatzung werden Flächen dem Innenbereich zugeordnet, die sich aus Baugrundstücksflächen und der Ortsrandeingrünung zusammensetzen.
Diese Flächen sind landwirtschaftlichen Flächen und werden zum Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt und aber eher extensiv als Grünland genutzt.
Auf der Grundlage der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist bei einer maximalen zulässigen GRZ = 0,35 ein Kompensationsfaktor von 0,3 anzusetzen. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf bei Baugrundflächen von 1.693 m².
Die Stadt Amberg unterhält im Norden von Schäflohe bestehende Ausgleichsflächen auf der Flurnummer 1487/2 Gemarkung Karmensölden mit dem Entwicklungsziel Magerwiese. Auf diesen Flächen könnte der notwendige Ausgleich von 1.498 m² nachgewiesen werden. 195 m² werden mit der Ausweisung der Ortsrandeingrünung im Osten als Ausgleichsflächen

abgegolten. Das Entwicklungsziel dieser öffentlichen Grünfläche ist eine Baumhecke.
Die der Stadt Amberg entstanden Kosten für die Errichtung der Ausgleichsflächen sind von den Grundstückseigentümern/Bauherren der neuen Baugrundstücke flächenanteilig auf der Grundlage der Satzung der Stadt Amberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gemäß § 135c BauGB an die Stadt Amberg zu zahlen.

Bauleitplanverfahren
Durch die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung sind Flächen betroffen, deren Eigenart und Zulässigkeitsmaßstab sich aus der vorhandenen näheren Umgebung ableiten lässt und nicht wesentlich von ihr abweicht.
Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass es durch die Einbeziehung der genannten Flächen zu einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe B genannten Schutzgüter kommt.
Die Voraussetzungen nach § 13 Abs.1BauGB für ein Vereinfachtes Verfahren liegen somit vor und es kann ein solches Verfahren für die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung 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.
Die Planentwürfe werden 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.

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar:
----
d) Ablauf- bzw. Bauzeitenplan- und Mittelabflussplan:**---**

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:
a) Finanzierungsplan
---
b) Haushaltsmittel
---
c)Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

Alternativen:
Die Flächen bleiben weiterhin als landwirtschaftliche Flächen dem Außenbereich zugeordnet. Eine direkte, konfliktträchtige Nachbarschaft der Wohnbauflächen und der landwirtschaftlichen Flächen bleibt bestehen.

Anlagen:

Anlage 1	Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 17.09.2014
Anlage 2	Begründung in der Fassung vom 17.09.2014
Anlage 3	Luftbild
Anlage 4	Ausgleichsflächenkataster

.....

Markus Kühne, Baureferent