

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0004/2022
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	27.12.2021
Aufstellungsverfahren zur Außenbereichssatzung Amberg S9 "Atzrichter Weg" nach § 35 Baugesetzbuch hier: Satzungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Mühldorfer, Daniela		
Beratungsfolge	19.01.2022	Bauausschuss
	31.01.2022	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des Satzungsentwurfes Amberg S9 „Atzrichter Weg“ mit Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 19.01.2022 wird

1. das Abwägungsergebnis über die öffentliche Auslegung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und
2. die Satzung Amberg S9 „Atzrichter Weg“ gemäß § 35 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

beschlossen.

Die Außenbereichssatzung 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:

Planungsanlass

Das Plangebiet befindet sich südwestlich vom Stadtkern Amberg und gehört zum Stadtteil Atzricht. Der Stadtteil Atzricht ist dörflich geprägt, der Geltungsbereich ist geprägt durch Wohnbebauung und einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb

Der Stadt Amberg liegt eine Anfrage vor, ein ehemaliges Wirtschaftsgebäude auf dem Grundstück 1136/4 als Einfamilienwohnhauses zu nutzen.

Planungsrechtlicher Stand

Die Stadtverwaltung kann sich an dieser Stelle zur Schaffung von Wohnraum eine Außenbereichs-satzung vorstellen, da in diesem Bereich über die Zeit eine Wohnbebauung mit eigenem Gewicht entstanden ist.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass es durch die Überplanung der genannten Flächen zu einer erheblichen Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe B genannten Schutzgüter kommt. (Vgl. Begründung)

Die Voraussetzungen nach § 13 Abs.1 BauGB für ein vereinfachtes Verfahren liegen somit vor und es kann ein solches Verfahren für die Aufstellung der Satzung 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.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich über die Flurstücke Fl.-Nr. 1136/1 Teilfläche, Fl.-Nr. 1136/2, Fl.-Nr. 1136/3, Fl.-Nr. 1136/4, Fl.-Nr. 1136/5, 1344/3 Teilfläche, 1345/1 und 1345/2, alle der Gemarkung Gailoh, welche sich im planungsrechtlichen Außenbereich befinden und dem § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich – zuzuordnen sind.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Amberg ist der Planungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Geltungsbereich liegt somit im planungsrechtlichen Nicht-Baugebiet, worauf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) keine Anwendung findet.

Planungskonzept

Die Stadt Amberg nimmt die Anfrage zum Anlass, den Bereich des Garten- und Landschaftsbaubetriebes und zwei südlich anschließende Wohngebäude als bauliche Verdichtung für Wohnbebauung nutzen zu wollen. Eine Erweiterung des Ortsteiles erfolgt nicht. Es sollen lediglich städtebaulich Lücken

von nicht mehr genutzten Flächen des ursprünglich größeren Garten- und Landschaftsbaubetriebes geschlossen werden, indem auf diesen Flächen sensible, geringfügige Erweiterungen von Wohnbebauung entsteht.

Aus der Umgebung ergibt sich die Zulässigkeit einer Bebauung mit Einfamilienhäusern. Die GRZ wird mit 0,3 an die Umgebung und die Ortsrandlage angepasst.

Die geplanten Gebäudeeinheiten orientieren sich am Bestand und sollen zwei oberirdische Geschosse nicht überschreiten.

Fachbeiträge

Erschließung

Der Ortsteil Atzricht wird über die Kreisstraße AM 4 und dem Atzrichter Weg erschlossen. Es wird an dieser Stelle eine privat zu erschließende Hinterliegerbebauung entstehen. Dies ist im Dorfgebiet durchaus üblich. Der Anschluss an die Frischwasserversorgung und das Stromnetz ist gesichert und hat privat über die Stadtwerke Amberg zu erfolgen. Eine Anbindung an das öffentliche Abwasserkanalnetz ist nicht möglich. Es wird im Detail auf die Begründung verwiesen.

Immissionsschutz

Von der Bundesstraße B299 können Verkehrslärmimmissionen erwartet werden. Bei der Einzelfallprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu untersuchen, inwieweit für das Bauvorhaben gesunde Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse bestehen oder wie diese durch Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt werden können.

Natur- und Landschaftsschutz

Der naturschutzfachliche Ausgleich ist nach dem Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen. Die Bilanzierung erfolgt nach der Bayer. Kompensationsverordnung (BayKompV). Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

Bisheriger Verfahrensablauf

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss erfolgte am 27.09.2021. Die förmliche Beteiligung

der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde vom 25.10.2021 bis zum 26.11.2021 durchgeführt. Nun folgt der Satzungsbeschluss.

Abwägung und redaktionelle Planungsänderungen

Die Abwägungsergebnisse aus der Anlage 4 wurden sofern notwendig in Form von schriftlichen Ergänzungen in das Verfahren aufgenommen. Insbesondere sind hier die Anregungen zu den Geogefahren, dem Immissionsschutz und der Entwässerung zu nennen. Ein redaktioneller Fehler wurde in der Begründung korrigiert. Die Trinkwasserversorgung sowie die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser kann über das bestehende Leitungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Hohenkernather Gruppe sichergestellt werden. Eine erneute Auslegung ist fachlich nicht notwendig, da sich keine Änderungen in der Planung ergeben.

Weiteres Verfahren

Nach Satzungsbeschluss erfolgt die ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt. Die Satzung tritt in Kraft. Die Unterlagen werden für jedermann zur Einsicht bereitgehalten.

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

Alternativen:

Die Satzung wird nicht beschlossen, der Antrag muss abgelehnt werden und die Entwicklung von Atzlrict im Geltungsbereich zurückgestellt werden.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich des Entwurfes der Satzung liegt nordöstlich des Atzlrict Weges und weist die Flurstücke Fl.-Nr. 1136/1 Teilfläche, Fl.-Nr. 1136/2, Fl.-Nr. 1136/3, Fl.-Nr. 1136/4, Fl.-Nr. 1136/5, 1344/3 Teilfläche, 1345/1 und 1345/2 der Gemarkung Gailoh auf.

Jasmin Hannich, stellv. Referatsleitung

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 03.12.2021;
2. Satzung der Außenbereichssatzung Amberg S9 „Atzlrict Weg“ mit Festsetzungen i.d.F. vom 19.01.2022;
3. Satzung der Begründung mit Abwägung der Umweltbelange zur Außenbereichssatzung Amberg S9 „Atzlrict Weg“ i.d.F. vom 19.01.2022;
4. Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
5. Abwägung der Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung