

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0147/2022
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	25.08.2022
Aufstellungsverfahren zur Einbeziehungssatzung Amberg S8 „Lengenloh,, nach § 34 Baugesetzbuch hier: Satzungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Mühldorfer, Daniela, Kluth, Anne-Katrin		
Beratungsfolge	21.09.2022	Bauausschuss
	04.10.2022	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des Satzungsentwurfes Amberg S8 „Lengenloh“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 21.09.2022 wird

1. das Abwägungsergebnis über die öffentliche Auslegung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und
2. die Satzung Amberg S8 „Lengenloh“ gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die Einbeziehungssatzung 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

Planungsanlass

Das Plangebiet befindet sich südwestlich vom Stadtkern Amberg und gehört zum Ortsteil Lengen-loh. Der Ortsteil Lengenloh ist dörflich geprägt.

Der Stadt Amberg liegt eine Bauvoranfrage auf Fl.-Nr. 587 Teilfläche der Gemarkung Gailoh für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses vor.

Planungsrechtlicher Stand

Die Stadtverwaltung kann sich an dieser Stelle zur Schaffung von Wohnraum eine Einbeziehung des Geltungsbereichs zu Lengenloh vorstellen. Dies ist jedoch nur zulässig, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Dies liegt hier vor. Die prägenden Bauten der Umgebung sind dorftypisch landwirtschaftliche Gebäude und bauliche

Anlagen sowie Wohnhäuser. So kann durch die Satzung die städtebauliche Ordnung und Entwicklung am südlichen Ortsrand von Lengenloh gesichert werden.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass es durch die Einbeziehung 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.

Planungskonzept

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. Die Dachform soll die in der Umgebung vorhandene Dachform mit einer Neigung von 20 bis 30° aufgreifen.

Fachbeiträge

Erschließung

Der Bereich ist im Osten an das öffentliche Straßennetz und im Westen an eine Privatstraße angebunden und ist somit verkehrsmäßig erschlossen. Da das Grundstück 558 recht tief ist kann, eine Hinterliegerbebauung entstehen, welche privat zu erschließen ist. 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 möglich.

Immissionsschutz

Für die Beurteilung der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße B299 wurde auf Grund der Einwände der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ein Schallimmissionsschutzgutachten erstellt. Die im Gutachten vom 08.08.2022 empfohlenen textlichen Hinweise wurden nachrichtlich in die Satzung aufgenommen.

Ebenfalls wurde ein immissionsschutztechnisches Gutachten zur Luftreinhaltung zur Prognose und Beurteilung anlagenbedingter Geruchseinwirkungen durch landwirtschaftliche Betriebe gefordert und durch den Gutachter erstellt. Die im Gutachten empfohlenen Hinweise werden nachrichtlich übernommen. Damit sind die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben zum Schutz an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten. Das im Dorfgebiet erstellte Gutachten ist eine Momentaufnahme des derzeitigen Standes, welcher sich jederzeit durch dauerhafte Betriebsaufgabe verändern kann. Im Zuge der Baugenehmigung ist eine Beurteilung der aktuellen Lage vorzunehmen. Aus diesem Grund wurden die empfohlenen Festsetzungen nicht in die Satzung aufgenommen. Das Gutachten wird an die Genehmigungsbehörde weitergegeben.

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.

Verfahrensablauf

Das Verfahren wurde am 27.09.2021 mit dem Aufstellungsbeschluss begonnen. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 25.10.2021 bis 26.11.2021. Zur gleichen Zeit wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Ergebnisse der Beteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit verschiedenen Anregungen, die für das Verfahren jedoch keine relevanten Auswirkungen haben, abgegeben.

Die Anregungen betrafen:

- Immissionsschutz
- Geologie
- Naturschutz
- Wasserwirtschaft
- Erschließung

Die einzelnen Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind, zusammen mit den Abwägungsvorschlägen, in Anlage 4 zu entnehmen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Ziel der Einbeziehungssatzung ist es, Voraussetzung für Wohnbebauung, in einem für Lengenloh verträglichen Rahmen zu schaffen. Teilflächen des Außenbereichs sollen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, welche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt ist.

In Ortsteil Lengenloh stehen derzeit weder private noch gemeindliche Bauplätze zum Verkauf zur Verfügung. Die Stadt Amberg möchte eine Abwanderung der ortsansässigen Bauwilligen vermeiden. Der Geltungsbereich der Satzung liegt zwar formell im Außenbereich, eine Bebauung ist aber unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen umliegenden Bebauung jedoch städtebaulich vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung.

c) Begründung der Notwendigkeit der Behandlung im nichtöffentlichen Teil

-

d) Ablauf bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

-

Personelle Auswirkungen:

Keine personellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

Keine Angabe

b) Haushaltsmittel

Für die Erstellung der immissionsschutztechnischen Gutachten für Schallimmissionsschutz und Luftreinhaltung sind auf der HHST: vorhanden

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

d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen

Alternativen:

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

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

Der Geltungsbereich des Entwurfes der Satzung liegt am südwestlichen Ortsrand von Lengenloh und westlich der Lengenloher Straße. Er weist Teilflächen folgender Grundstücke der Gemarkung Gailoh auf: 558, 587, 587/3, 587/4

Dr. Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 15.07.2022;
2. Satzungsentwurf der Einbeziehungssatzung Amberg S8 „Lengenloh“ mit Festsetzungen i.d.F vom 21.09.2022;
3. Satzungsentwurf der Begründung mit Abwägung der Umweltbelange zur Einbeziehungssatzung Amberg S8 „Lengenloh“ i.d.F. vom 21.09.2022;
4. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
5. Auszug aus den Immissionsgutachten Gutachten Hoock & Partner Sachverständige, 08.08.2022