

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0069/2007
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	11.09.2007
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 93 "Schäflohe-Birkenfeld" mit gleichzeitigem 82. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes		
Anordnung zur Umlegung		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen		
Verfasser: Fr. Neumüller		
Beratungsfolge	19.09.2007	Bauausschuss
	01.10.2007	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 93 „Schäflohe - Birkenfeld“ mit Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 19.09.2007 und des Entwurfes zur 82. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung i.d.F. vom 19.09.2007

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. die 82. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 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.
4. die Anordnung zur Umlegung gemäß § 46 Absatz 1 BauGB

Sachstandsbericht:

1. Planungsanlass und Standort

Entsprechend der Standortuntersuchung des Arbeitsbereichs Stadtentwicklung fasste der Stadtrat in der Sitzung am 22.12.2003 den Beschluss, für die 3 Standorte Schäflohe Ost, Bürschlingäcker/Gailoh und Speckmannshofer Weiher Bauleitplanverfahren unter Berücksichtigung der dargestellten Kriterien für ökologische Siedlungsstandorte einzuleiten. (Vorlage 5/0074/2003).

Die Standorte Gailoh (Martinshöhe 2) und Speckmannshofer Weiher (Am Postweiher) sind bereits erschlossen und weitgehend bebaut, daher steht die Entwicklung des 3. Standorts in Schäflohe an.

Der überplante Standort liegt am Ortsrand im Bereich der Siedlungslücke zwischen der bestehenden Wohnbebauung des Zeilerwegs und „Am Karlschacht“ an einem Südhang.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flur Nummern: 1496, 1495, 1494, 1493 (Teilfläche), 1487/1 (Teilfläche), 1488 (Teilfläche), 1611 und 1317, alle Gemarkung Karmensölden. Die Flächengröße beträgt ca. 45.700 m².

2. Städtebauliches Planungskonzept:

Das Baugebiet wird begrenzt durch die umliegende Bebauung/Wege und die vorhandenen Leitungen. Die Bebauung in der Umgebung besteht aus Einfamilienhäusern im westlichen

Bereich des Zeilerwegs und Doppelhäusern im Bereich Am Karlschacht. Bei der Gestaltung des Wohngebiets soll der dörflichen Lage und der Situierung am Ortsrand besonders Rechnung getragen werden.

Möglich sind unterschiedliche Grundstücksgrößen von 500 bis 1000 m², etwas größer als im unmittelbar urbanen Bereich, mit villenartiger Bebauungsmöglichkeit im nordwestlichen Teil und an den Randlagen, jedoch zur Hanglage und dem Dorfcharakter passend.

Topografisch liegt das Baugebiet an einem mäßig geneigten Süd- bis Südwesthang, die Steigung vergrößert sich hangaufwärts gleichmäßig (7 % im unteren Bereich, 13 % im oberen Bereich und bis 21 % im Nordwesten, die Bebauung soll in Höhe und Einordnung dem Hang angepasst werden.

Möglich sind nach dem vorliegenden Entwurf ca. 48 Einzelhäuser und 3 Doppelhäuser.

Die höher gelegenen Grundstücke genießen eine sehr schöne Aussicht nach Süden und Südosten. Die ökologische Orientierung soll in den Festsetzungen deutlich werden, die „grüne Gliederung des Baugebiets soll durch private Grünflächen erfolgen. Der Ausgleich kann auf städtischen Flächen zum Teil entlang des Baugebiets durch Stärkung vorhandener Strukturen erfolgen: Vorgesehen werden sollen u. a. Flächen im Bereich des Schutzstreifens der 110 kV- Leitung und im steilen Bereich nördlich der Wasserleitung.

Das Gebiet wird mittels des Zeilerwegs an die örtliche Erschließung angebunden. Alternative Anbindungen des neuen Baugebietes stellen die Verknüpfung mit der Gemeindeverbindungsstraße als 2. Anbindung und ein befahrbarer Wegeabschnitt zum Zeilerweg als 3. Anbindung dar, um zwei weitere Durchfahrtsmöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge und Müllabfuhr zu erhalten.

3. Planungssituation:

- **Leitungen**

Entlang des Plangebiets verläuft die 110 kV-Leitung der E.on mit beidseitigem Schutzstreifen von 25 Metern. Der Schutzstreifen bildet teils die nordöstliche Grenze des Baugebiets. Ca. 40 Meter südlich verläuft eine 20 kV-Leitung, die im Norden des Baugebiets abknickt und über das bestehende Wohngebiet nach Süden in den Ortskern hin weiterläuft. Eine Erdverkabelung der Leitung zwischen den umgebenden Trafostationen südöstlich und nördlich des Baugebiets wird angestrebt. Damit können mindestens 5 Bauplätze gewonnen werden. Die Kosten werden auf € 40.000,- geschätzt.

Im Nordwesten verläuft eine Wasserleitung mit Schutzstreifen, die den Abschluss des Baugebiets hangaufwärts bildet. Nördlich davon wird aufgrund der Topografie, des Landschaftsbilds und des Waldbestands (Waldabstand!) von einer Bebauung Abstand genommen.

- **Kanalsituation**

Das Baugebiet liegt grundsätzlich an der bestehenden Erschließung des Zeilerwegs an. Im Bereich Schäflohe besteht ein Trennsystem, welches noch aus den Zeiten vor der Eingemeindung stammt. Der Schmutzwasserkanal ist von der Dimensionierung her voraussichtlich ausreichend, der Zustand kann jedoch nicht beurteilt werden. Eine im Herbst (voraussichtlich im November) mögliche Kamerabefahrung des Kanals kann hierüber Aufschluss bringen, ob ein Austausch aufgrund von Zustandsmängeln erforderlich wird.

Der Regenwasserkanal ist unzureichend dimensioniert, eine Aufweitung bis in den Kreuzungsbereich der Straße In der Schäflohe ist erforderlich. Die genau erforderlichen Maßnahmen und Kosten sind jedoch erst nach Variantenuntersuchung bzw. erschließungstechnischer Planung der Gesamtsituation zu definieren.

Voraussichtlich weitere erforderliche Maßnahmen sind der Bau eines Stauraumkanals oder einer herkömmlichen Regenrückhalteeinrichtung.

- **Verkehrerschließung**

Die Anbindung von Schäflohe wird mittelfristig durch den im 3. Bauabschnitt des Ausbaus des B 85 vorgesehenen kreuzungsfreien Ausbau weiter verbessert.

Das Baugebiet grenzt an den Zeilerweg und an die Gemeindeverbindungsstraße nach Egsee. Der Kurvenradius und der Ausbau des Knotenpunkts

Zeilerweg/Karlschacht ist nur für die Fahrtrichtung Schäflohe/Ortsmitte und B 85 geeignet. Um das Gebiet angemessen verkehrstechnisch erschließen zu können, ist daher eine 2. Erschließung sinnvoll. Diese wird durch die Anbindung im Südosten an die Gemeindeverbindungsstraße Amberg Eglsee/Schäflohe gebildet.

- **Grundstücksverhältnisse, Eigentümer**

Die Flächen befinden sich zum überwiegenden Teil (ca. 62 %) in der Hand der Stadt Amberg. In Privateigentum befinden sich ein kleiner Teilbereich im Nordosten (Teilfläche von Fl.Nr. 1493, ca. 7%) und das an die bestehende Bebauung Am Karlschacht angrenzende Grundstück (Fl.Nr. 1496, ca. 14.000 m², ca. 31%).

Bezüglich einer Einbeziehung des südlich gelegenen Grundstücks wurde von Seiten der Stadt Verhandlungen mit den Eigentümern geführt. Unterbreitet wurden verschiedene Vorschläge hinsichtlich Verkauf, Teilverkauf und Teilverkauf mit Ersatzflächen für die landwirtschaftliche Nutzung. Eine Einigung kam nicht zustande, die Eigentümer wollen derzeit noch kein Bauland und sind nicht abgabebereit.

Das Grundstück 1496 bildet das Schlüsselgrundstück für die Bebauung des Hangs, da es die Verbindung mit der bestehenden Bebauung darstellt und die Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße enthält.

- **Umlegung**

Da der freihändige Erwerb der Erschließungsflächen nicht möglich ist, kann die Verwirklichung des Bebauungsplanentwurfs daher nur durch eine Bodenordnung gesichert werden. Die Einleitung eines Umlegungsverfahrens ist demnach erforderlich. Der Beschluss zur Anordnung der Umlegung bildet den Auftrag an den Umlegungsausschuss, den Umlegungsbeschluss zu fassen. Eingegangene Widersprüche werden vom Umlegungsausschuss behandelt und gegebenenfalls ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung bei der Baulandkammer gestellt. Diese fällt eine Grundsatzentscheidung über die Zulässigkeit. Bei dieser Verfahrensweise muss allerdings von dem Erwerb der üblichen 20 % Flächenanteil abgesehen werden.

Die komplexen grundbuchrechtlichen Belastungen müssen ebenfalls im Umlegungsverfahren geregelt werden.

Falls eine Umlegung nicht zustande kommt, kann nur der nördlich des Grundstücks Fl.Nr. 1496, Gem. Karmensölden gelegene Flächenteil entwickelt werden. In Anlage 3 ist eine Flächendarstellung über die verbleibenden Restflächen beigefügt.

Städtebaulich soll einer Entwicklung und Erschließung des Gesamtgebiets in jedem Fall der Vorzug gegeben werden, zwischen den Bauquartieren liegende Ackerflächen sind hinsichtlich Ortsentwicklung und Landschaftsbild äußerst unbefriedigend. Auch hinsichtlich der Erschließungseffizienz ist die Ausweisung eines Teilbereichs nicht sinnvoll, da für Straße und Kanal proportional höhere Kosten je Grundstück entstehen.

- **Flächennutzungsplan**

Der überwiegende Teil der Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan bereits als WA 2-Fläche dargestellt, nur der Bereich im Nordwesten und im Schutzstreifenbereich der 20 kV-Leitung sind bisher noch als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Eine parallele Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist daher erforderlich.

4. Umweltauswirkungen, Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die geeignete Standortwahl wurde bereits dem Vermeidungsgebot des §1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und dem Bundesnaturschutzgesetz Rechnung getragen.

Eine Umweltprüfung mit den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes wird durchgeführt. Die Bauflächen entstehen ausschließlich auf intensiv genutzten Ackerflächen ohne Grünstreifen etc. Im Plangebiet befinden sich keine höherwertigen Grünstrukturen. Der Eingriffstyp für diese Bereiche wird in Kategorie I oben als Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft angesetzt. Wegen der moderaten Bebauung mit geringer Dichte und geringer überbauter Fläche werden keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet.

Aufgrund einer Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Flächen wurde der

Eingriff bereits überschlägig ermittelt. Der Rahmen für die Ausgleichsflächengröße liegt bei ca. 11.000 m². Ein Teil der Ausgleichsflächen könnte standortbezogen im Umfeld des Geltungsbereichs entstehen und hier speziell den Verbund der vorhandenen Feldgehölzstrukturen fördern und hinsichtlich Artenschutz das Vorkommen von Bodenbrütern und Vögeln stärken.

Zur Verfügung stehen auch noch die Flächen eines geplanten Ablachteiches bei Fiederhof.

Durch die strukturarme intensiv genutzte Ausgangsfläche sind hinsichtlich der Auswirkungen auf die biologische Vielfalt der Flora und Fauna keine Nachteile zu erwarten.

Schutzgebiete oder Biotopflächen sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht enthalten. Die umweltrelevanten Faktoren beziehen sich also hauptsächlich auf die in einem Baugebiet immer vorhandene zusätzliche Bodenversiegelung durch die Bauten und die Erschließungsmaßnahmen sowie den punktuell zunehmenden Verkehr.

Die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung sollen durch die Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung und Begrünung und die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen verringert werden.

Die vom Baugebiet ausgehenden Emissionen betreffen den durch die Bebauung selbst hervorgerufenen Verkehrslärm und eine geringfügige Erhöhung der Verkehrsbelastung auf den weiterführenden Straßen. Die Nutzung erneuerbarer Energien soll gefördert werden. Klimatisch soll - soweit möglich - durch die Eingrünungsmaßnahmen ein Wind- und Wetterschutz erreicht werden.

5. Verfahren

- Die Planentwürfe mit Begründungen werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können jederzeit vorgebracht werden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Flächennutzungsplanausschnitt und Entwurf der 82. Änderung in der Fassung vom 19.09.2007
2. Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 19.09.2007
3. Flächendarstellung ohne Flur Nummer 1496, Gem. Karmensölden, ebenfalls in der Fassung vom 19.09.2007