

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0062/2011
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	21.07.2011
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 95 "Degelberg Nord" mit gleichzeitigem 83. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Beschluss über das Abwägungsergebnis der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Herr Helmut Mayer		
Beratungsfolge	14.09.2011	Bauausschuss
	26.09.2011	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 95 „Degelberg-Nord“ mit Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 11.05.2011 und des Entwurfes zur 83. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung i.d.F. vom 24.09.2008, sowie der Abwägungsvorschläge der Anlage 5 und 6.

1. das Abwägungsergebnis über frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
3. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sachstandsbericht:

1. Planungsanlass, bisherige Verfahren und Planungen

Mit Stadtratsbeschluss vom 23.06.1997 beauftragte der Stadtrat das Baureferat, für verschiedene Planungsbereiche am Mariahilfberg zur Festsetzung der abschließenden städtebaulichen Entwicklung Bebauungspläne aufzustellen.

Ähnlich wie im inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplan „Mariahilfberg“ oder „Triftweg“ gilt es auch für den jetzt anstehenden Planungsbereich zwischen der Steingutstraße und dem Triftweg planungsrechtliche Regelungen durch Aufstellung eines Bebauungsplanes zu treffen, damit eine klare Abtrennung und Definition der bebaubaren Flächen von den zu erhaltenden und schützenswerten Landschaftsbestandteilen des Naturraums des Mariahilfbergs, sowie der Biotopflächen getroffen wird.

2. Städtebauliches Planungskonzept 1997

Wesentliches Merkmal der Planvorlage aus dem Jahr 1997 war die Ergänzung und Abrundung der bestehenden Bebauung mit 3 Einfamilienhäusern im Nordosten sowie die Freihaltung der Wiesen- und Obstbaumflächen von Bebauung und deren Erhalt zum Philosophenweg hin. Eine Bebauung der Flurstücksnummer (FISNr.) 2409/7 mit einem weiteren Wohngebäude war vorgesehen. Dieses Planungskonzept wurde jedoch nie in einen Bebauungsplan übergeführt.

2.1 Planungsrecht des Grundstücks F1StNr. 2409/7 (Gemarkung Amberg)

Die F1StNr. 2409/7 ist aus planungsrechtlicher Sicht dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, die fahrtechnische und abwassertechnische Erschließung über den öffentlich gewidmeten Triftweg ist gesichert. Immissionsschutzrechtliche Belange stehen einer Bebauung nicht im Wege. Das Grundstück ist im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Reines Wohngebiet dargestellt. Es besteht Baurecht.

Auf dem Grundstück ist seit 1987 die Biotopfläche AM 0029.01 kartiert (vgl. Anlage 4). Gemäß der Biotopbeschreibung handelt es sich um alten extensiv genutzten und z.T. etwas verwilderten Obstbaumbestand aus verschiedenen Obstbaumsorten, die Bäume sind ca. 20-60-jährig. Seit 09.05.1998 sind Eingriffe in Biotopflächen ausgleichspflichtig. Die Eingriffe sind bei der Ermittlung der Ausgleichsflächen (vergleiche). Begründung Seite 8) berücksichtigt.

Mit Bescheid vom 04.01.1994 wurde ein Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück F1StNr. 2409/7 genehmigt. Der Bescheid wurde am 23.04.1998 noch einmal verlängert. Inzwischen ist die Genehmigung erloschen. Im Jahr 2010 wurde ein erneuter Antrag auf Vorbescheid gestellt. Dieser wurde nach § 34 BauGB positiv beschieden, nachdem ein Abgleich mit den Zielen des Bebauungsplanes in Hinblick auf Einordnung in Lage und Höhe erfolgte und die Klärung der Bebauungsmöglichkeit unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange durchgeführt wurde. Zwischenzeitlich wurde ein Antrag auf Baugenehmigung eingereicht. Eine erneuter Abgleich ergab eine weitere Verbesserung hinsichtlich der Einfügung durch Drehung des Baukörpers und der Schaffung eines kompakteren Baukörpers. Der Bauantrag ist genehmigt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden angepasst.

2.2 Planungsrecht der Grundstücke F1StNr. 2409/9 und 2409/8 (Gemarkung Amberg)

Für die genannten Grundstücke erfolgten 1975 und 1979 Teilungsgenehmigungen nach §§19 ff. BauGB, eine Bindungswirkung ist aufgrund des Ablaufs der 3-Jahresfrist nicht mehr gegeben.

Die betreffenden Grundstücke sind aus planungsrechtlicher Sicht derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Das Grundstück F1StNr. 2409/8 ist im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als private Grünfläche dargestellt, das Grundstück F1StNr. 2409/9 als Reines Wohngebiet.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens soll im Abgleich mit den vorhandenen Baukörpern der endgültige Ortsrand zum Landschaftsschutzgebiet und zu den schützenswerten landwirtschaftlichen Flächen und Biotopflächen geschaffen werden.

Dem Bebauungsvorschlag des Bebauungsplanvorentwurfes vom 24.09.2008, die teiler-schlossenen Grundstücke mit drei Einfamilienhäusern zu bebauen wurde vom Stadtrat am 06.10.2008 zugestimmt.

Die fahrtechnische Erschließung erfolgt über den bereits vorhandenen Eigentümerweg; technisch ist es möglich, die geplanten Gebäude an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Steingutstraße anzuschließen.

Erhalten bleiben sollen der Walnussbaum auf F1StNr. 2409/6 und der Baum- und Strauchbestand entlang der Steingutstraße, die Wiesen- und Obstbaumflächen als private Grünfläche auf F1Nr. 2409. Die Grünflächen, Biotopflächen und Bäume werden durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen dauerhaft im Bebauungsplan gesichert.

2.3 Planungsrecht auf den Grundstücken 2411/3 und 2410

Das Grundstück mit der Flurnummer 2411/3 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg 5 A, „Am Degelberg“ enthalten. Der Bebauungsplan sieht auf dem Grundstück für das bestehende Wohngebäude eine Erweiterungsmöglichkeit Richtung Nordwesten vor. Der Eigentümer beantragt, dass die Erweiterungsfläche entfällt und stattdessen ein Baurahmen geschaffen wird, wo ein zweites Einfamilienhaus realisiert werden kann. Wegen der vorhandenen Grundstücksgröße von ca. 1830 qm kann der Ausweisung eines zweiten Baurahmens mit der Baumöglichkeit für ein Einfamilienhaus in E+ DG Bauweise zugestimmt werden. Der Baurahmen für das bestehende Wohngebäude mit ausgeprägtem Solitärcharakter wird auf den Bestand reduziert. Der Geltungsbereich des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanes wird auf das Grundstück mit der Flurnummer 2411/3 ausgedehnt. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes wird der Bereich des Bebauungsplanes Amberg 5 A überschrieben.

Im Bereich des so genannten „Schimmelbauer – Anwesens“ der Flurnummer. 2410 werden das bestehende Wohngebäude und die angebauten Wirtschaftsgebäude im Bestand festgesetzt.

Im Bereich der bestehenden südlichen Scheune ist ein Baurahmen für die Errichtung eines Einfamilienhauses (E+DG) enthalten. Auch hierfür bestünde nach §34 bereits Baurecht.

3. Flächennutzungsplan

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorgabe des Bebauungsplanvorentwurfes wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan angepasst, da die rechtswirksame Fassung entlang der Steingutstraße bis zum Philosophenweg eine Fläche für Wohnbebauung vorsieht und die dargestellte private Grünfläche mit der tatsächlich vorhandenen Biotopfläche abzugleichen ist (vgl. Anlagen 1 und 2).

4. Umweltauswirkungen, Eingriffe in Natur und Landschaft

Eine Umweltprüfung mit den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes wird durchgeführt. Die Bebauung mit 4 Einfamilienhäusern am Ortsrand stellt einen Eingriff dar, der kompensiert werden muss. Der erforderliche Ausgleich wird im Bereich des Landschaftsentwicklungsraums „Krumbachtal / Raigering“ auf dem Gemeindegebiet Freudenberg erbracht. Die Fläche (siehe Begründung, Anlage 3, Seite 8) ist bereits aufgeforstet. Die planungsrechtliche Sicherung durch die Gemeinde erfolgt bei der nächsten Flächennutzungsplanänderung.

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 während der Monatsfrist vorgebracht werden.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
- Ein Umweltbericht wird im Zuge des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens erstellt.
- Im Planbereich liegt teilweise der rechtskräftige Bebauungsplan Amberg V A „Am Degelberg“. Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der aufzustellende Bebauungsplan im Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Fl(St)Nrn. 2409, 2410, 2409/7, 2409/6, 2409/8, 2409/9, 2409/10, Teilfl. 2409/5, 2411/3 (alle Gemarkung Amberg).

Hans-Georg Wiegel,
kommissarischer Referatsleiter

Anlagen:

1. Flächennutzungsplanausschnitt in der Fassung vom 17.09.2010(rechtswirksam)
2. Entwurf der 83. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung in der Fassung vom 14.09.2011 mit Begründung.
3. Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 14.09.2011 mit Begründung und Umweltbericht
4. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg V A „Am Degelberg“
5. Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
6. Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit