

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0026/2015
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	13.04.2015
Bauleitplanverfahren für die Ortsabrundungssatzung SG "Schäflohe Süd"; Satzungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Gerhild Vonhold		
Beratungsfolge	06.05.2015	Bauausschuss
	18.05.2015	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 06.05.2015

1. Das Abwägungsergebnis über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 3 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.2 Nr.3 in Verbindung mit § 4 Abs.2 BauGB.
2. die Ortsabrundungssatzung als Satzung gemäß § 10 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Ortsabrundungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) und § 13 Abs.3 Baugesetzbuch (BauGB) abgesehen wird.

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 rechtswirksame 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 Ortsrand des Stadtteils Schäflohe weist im Süden beim Übergang vom MD-Gebiet in das WA-Gebiet einen Rücksprung auf, der nun mit der Ortsabrundungssatzung arrondiert werden soll. Zielsetzung ist, den baulichen Ortsrand mit einem harmonischen, durchgehenden, durchgrünten Abschluss auszubilden, 1-2 Wohnbaugrundstücke zu schaffen und Flächen für den vorhandenen benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb auszuweisen.

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 in der Gemarkung Karmensölden aus städtebaulichen Gründen wünschenswert, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung am südlichen Ortsrand von Schäflohe zu sichern.

Neben der Zuweisung der Flächen zum Innenbereich ist als ein wichtiges Entwicklungsziel eine Ortsrandbegrünung zu schaffen, um den Übergang von den bebauten Siedlungsflächen zu den landwirtschaftlichen Flächen zu gestalten. Für diesen 3 m bis 7 m breiten Grünstreifen wird ein Anpflanzungsgebot mit einer Strauch- und Heckenstruktur aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen und einem 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 des geplanten, zum Innenbereich zuzuschlagenden, Bereichs ist bereits an das öffentliche Straßennetz von Schäflohe angebunden und wird über den „Schäfersteig“ bzw. die Straße „Am Karlschacht“ verkehrsmäßig erschlossen. Die Fläche ist auch an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Amberg angeschlossen. Die Oberflächenwassermenge, die bei einer Versiegelung von größer 5% entsprechend der zulässigen GRZ von max. 0,35 anfallen kann (30%), muss auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten bzw. versickert werden.

Immissionsrechtliche Betrachtung:

Die Einwirkungen, aus dem in direkter Nachbarschaft zu der neu ausgewiesenen Fläche bestehenden landwirtschaftlichem 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 die in einem Dorfgebiet zugrunde zu legenden Mindestabstände des geplanten Wohnhauses von den bestehenden, landwirtschaftlichen Betriebsstätten eingehalten.

Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

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 den Baugrundflächen von 1.548 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 nachgewiesen werden. 443 m² werden mit der Ausweisung der Ortsrandeingrünung im Süden innerhalb der Ortsabrundungssatzung als Ausgleichsflächen abgegolten. Das Entwicklungsziel dieser öffentlichen Grünfläche ist eine Wildhecke.

Die der Stadt Amberg entstandenen 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

Das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung der Ortsabrundungssatzung S 6 „Schäflohe Süd“ wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

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.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde 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 Aufstellungsbeschluss für die Ortsabrundungssatzung erfolgte in der Stadtratssitzung am 29.09.2014.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 2 Abs.2 BauGB des Entwurfs der Ortsabrundungssatzung S6 „Schäflohe Süd“ i.d.F. vom 17.09.2014 erfolgte nach der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg am 21.11.2014 vom 01.12.2014 bis 31.12.2014. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB vom 01.12.2014 bis 31.12.2014 durchgeführt.

Es sind Stellungnahmen von einem Grundstücksnachbarn und von folgenden Trägern öffentlicher Belange eingegangen:

- Referat 3 Stadt Amberg, Abteilung Immissionsschutz/Bodenschutz, Abteilung Wasserrecht, Abteilung Naturschutz
- Wasserwirtschaftsamt Weiden
- Referat 2 Stadt Amberg, Liegenschaftsamt
- Teilnehmergeinschaft Karmensölden
- Landesamt für Denkmalpflege
- Referat 5, Tiefbauamt
- Regierung Oberpfalz
- Polizeiinspektion Amberg

Es wurden folgende Themen und Belange von den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit geäußert. Die detaillierten Stellungnahmen und deren Berücksichtigung und Abwägung sind in der Anlage 5 und 6 beigefügt.

- Bewältigung des Konflikts der sich aus der Einhaltung des notwendigen Immissionsabstands der landwirtschaftlichen Nutzung ergibt
- Einhaltung der Immissionsabstände zur Erhaltung und Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs in der Nachbarschaft
- Reduzierung der befestigten Flächen auf ein Mindestmaß und deren wasserdurchlässige Gestaltung
- Beschichtete Metalldacheindeckung zum Schutz des abfließenden Niederschlagswassers festsetzen
- Versickerung bzw. Rückhaltung des Oberflächenwassers aufgrund der begrenzten Kapazität des vorhandenen Kanals
- Veränderung des Geltungsbereichs aufgrund des Verlaufs der Oberflächenwasserleitung der Teilnehmergeinschaft Karmensölden
- Verzicht auf den Abrundungsbereich oberhalb der Straße „Am Karlschacht“ aufgrund des hohen Erschließungsaufwands für einen Hausanschlusskanal, der Hochwassergefährdung für diesen Bereich aufgrund des Hangwassers,
- Aufnahme des Hinweises auf Bodendenkmalfunde
- Verzicht auf die Berichtigung des Flächennutzungsplans

Diese Themen wurden bei der Abwägung berücksichtigt und in den Planentwurf und die Begründung der Ortsabrundungssatzung eingearbeitet. Daraus ergaben sich verschiedene Änderungen, die eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Öffentlichkeit (Grundstücksnachbar und Grundstückseigentümer) erforderlich machten. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der betroffenen Träger öffentlicher Belange wurde vom 02.04.2015 bis zum 17.04.2015 durchgeführt. Es sind keine Anregungen mehr eingegangen; mit dem Entwurf der Ortsabrundungssatzung i.d.F. vom 06.05.2015 besteht von Seiten der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Öffentlichkeit Einverständnis. (siehe Anlage 7)

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 Flächen bleiben weiterhin als landwirtschaftliche Flächen dem Außenbereich zugeordnet. Eine direkte, konflikträchtige Nachbarschaft der Wohnbauflächen und der landwirtschaftlichen Flächen bleibt bestehen.

.....
Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

- Anlage 1 Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 06.05.2015
- Anlage 2 Entwurf der Begründung zur Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 06.05.2015
- Anlage 3 Luftbild mit dem Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung
- Anlage 4 Ausgleichsflächen zur Ortsabrundungssatzung
- Anlage 5 Abwägungsvorschläge der Ergebnisse der Beteiligung der öffentlichen Auslegung zum Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 17.09.2014
- Anlage 6 Abwägungsvorschläge der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 17.09.2014
- Anlage 7 Äußerungen der betroffenen Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 06.05.2015