

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Beteiligung 1 Seite 1 von 6

- Der Bebauungsplan von 1970 ist unserer Ansicht nach tatsächlich gegenstandslos, da nach 47 Jahren zwischenzeitig der Planungswillen erloschen ist. Die Gelegenheit besteht nun, die Bebauung in unserem wertvollen Naherholungsgebiet Mariahilfberg ein für alle Mal zu stoppen.

Seit 1984 hat sich in diesem Bereich planerisch nichts mehr getan. Diverse Anfragen von Bürgern der Stadt beim Bauamt haben immer dieselbe Antwort seitens des Bauamts bis in 2010er Jahre ergeben: „Da oben wird nimmer gebaut. Das hat sich erledigt“. Wo war dann der von Ihnen behauptete ununterbrochene Planungswille??

Diverse Zeugen können dafür genannt werden.

Sie schreiben selber unter Punkt b) des Sachstandsberichts unter der Überschrift „Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme“, dass der bisherige Bebauungsplan nicht mehr dem Planungswillen entspricht.

- Ihren Äußerungen ist zu entnehmen, dass nunmehr kein Anschlusszwang der Altbebauung an den neuen Kanal bestehen soll (Anlage 9 Seite 3).

Damit wird seitens der Stadt anerkannt, dass ein hinreichender Anschluss unserer Häuser an das Kanalnetz besteht. Von einer Erschließung kann also nicht mehr gesprochen werden.

Damit wird seitens der Stadt anerkannt, dass ein hinreichender Anschluss unserer Häuser an das Kanalnetz besteht. Von einer Erschließung kann also nicht mehr gesprochen werden.

Allerdings kann somit nicht massiv in unser Eigentum zum Bau eines neuen Kanals eingegriffen werden, wenn einige neue Häuser gebaut werden sollen.

An dieser Stelle dürfen wir nachfragen, mit welchen Kosten nun für die Erschließung gerechnet werden kann, wenn die Kostenumlage des Kanals wegfällt.

- Es kann aus heutiger Sicht der Stadtverwaltung nicht nachvollzogen werden durch wen, auf welcher Beurteilungsgrundlage und für welche Grundstücke diese Aussagen eventuell getroffen wurden. Der Bebauungsplan AM 8A „Am Galgenberg“ ist nicht durch Nichtvollzug Gegenstandslos, da die Planung umsetzbar ist. Der Bebauungsplan AM 8A Am Galgenberg wurde in diesem Bereich auch nicht teilaufgehoben, daher wurde der Planungswille offiziell nie aufgegeben. Durch die Neuaufstellung wurde der Planungswille neu geäußert und auch die Variante mit der nördlichen Bebauung des Buchenwegs durch den Stadtrat zur Planung beauftragt.

Die Aussage bezüglich des Planungswillen darf hier nicht aus dem Zusammenhang gegriffen werden - sie bezieht sich hier ausschließlich auf die Straßenführung und die Anordnung der Grundstücke und Baufenster sowie die Art der Bebauung.

- Die kanaltechnische Erschließung wird für die Bestandsgebäude anerkannt. Es geht hier jedoch vorrangig um die verkehrstechnische Erschließung die im Fall des Buchenwegs nicht gegeben ist. Das Grundstück liegt nicht an einer öffentlichen Straße an, die privatrechtlichen Regelungen sind in diesem Falle ebenfalls nicht ausreichend. Können sogar maximal auf einen nicht öffentlich gewidmeten Flurweg der Stadt Amberg münden. Somit ist die öffentliche Erschließung nicht gesichert. Ihr Gebäude genießt demnach derzeit reinen Bestandsschutz und könnte im extremen Schadensfall nicht neu aufgebaut werden. Es wird auch auf die Stellungnahme der Feuerwehr verwiesen:

**Stellungnahme**

Eine Fahrbahnbreite von 3,50 m ist als Feuerwehrezufahrt sowie als Bewegungsfläche für Lösch- und Hilfeleistungseinsätze zwingend erforderlich und darf auch nicht durch parkende Fahrzeuge eingeschränkt sein. Wir weisen nochmalig darauf hin, daß bei der Erschließung des Buchenweges eine gesicherte öffentliche Löschwasserversorgung mit Hydranten nach DVGW, davon mind. ein Überflurhydrant am Ende der Straße erforderlich ist, der bisher nicht vorhanden ist.

Es liegen auf diesem Stadt der Planungen für den Buchenweg noch keine Kostenberechnungen vor.

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
<p>Beteiligung 1 Seite 2 von 6</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uns wurde zwar seitens des Herrn Baureferenten öffentlich in der Zeitung vorgeworfen „Denen geht's nur ums Geld“, allerdings sind Kosten in der auf uns zu kommenden Größenordnung durchaus existenzgefährdend, wenn man nicht auf unbegrenzte ererbte Mittel zurückgreifen kann.</li> </ul> <p>Ihre Aussagen zur Verhältnismäßigkeit der Kosten zu den Grundstückspreisen sind völlig unzutreffend. Schließlich haben wir keine Grundstückspreisverhältnisse wie in München.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wir dürfen an dieser Stelle erneut auf die Ausführungen von Herrn Dipl.-Ing. Univ. Architekt Michael Gräf verweisen (§. 1 und 2):</li> </ul> <p><b>- Hangwasser und Topographie (Anlage 2)</b></p> <p><i>Die, zum Teil sehr aufwendigen, bestehenden Stützmauern mit Drainageeinrichtungen zum ansteigenden Gelände müssten rückgebaut werden und durch höhere Mauern bzw. Böschungen ersetzt werden. Da das Oberflächen- und Sickerwasser der oberhalb liegenden Felder gegen diese Mauern/Böschungen drückt, ist diese Ausführung sehr aufwendig/ teuer. Ob hier überhaupt mit Böschungen gearbeitet werden kann bleibt auf Grund der Gefahr von Ausschwemmungen zu prüfen. Auch hier übersteigen die zu erwartenden Baukosten bei Weitem die Durchschnittswerte.</i></p> <p><b>- Enteignungsverfahren der Grundstücke 2460/11, 2460/9, 2460/7, 2460/4, 2460/13 und 2460/12 (Anlage 3)</b></p> <p><i>Die neu geplante Straßenführung erstreckt sich zum größeren Teil auf den privaten Grundstücken der bestehenden Bebauung. Die enormen Kosten dieser Erschließung (vgl. o. g. Positionen) müssten auf Grund der Zuordnung von Grundstücksfläche zu Erschließungskosten maßgeblich von den Eigentümern dieser Grundstücke übernommen werden. Da der Ausbau des Buchenwegs den derzeitigen Anlieger keinerlei Vorteile, sondern nach einhelliger Meinung nur Nachteile und existenzgefährdende Kosten mit sich bringt, muss mit mindestens fünf Zwangsentnahmungsverfahren und Kostenübernahmen dieser Grundstücke gerechnet werden. Bei mindestens einem Grundstück liegt der Erdöltank der bestehenden Heizanlage im Bereich der öffentlichen Erschließung. Auch hier sind Ersatzmaßnahmen einzukalkulieren.“</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tatsache ist, dass das Preisniveau über dem Durchschnitt in Amberg liegt. Die Straßen wurden in diesem Bereich beide nicht erstmalig hergestellt somit wurden die Erschließungsbeiträge noch nicht abschließend berechnet. Eine Kostenumlegung zur Herstellung ordentlicher, begründeter öffentlicher Erschließungen ist durchaus durch den Gesetzgeber gefordert.</li> <li>• Nähere Ausführungen sind bereits in der frühzeitigen Beteiligung erfolgt. Die Durchleitung des Hangwassers bis zu einem üblichen Regenwasserkanal in der Straße am Buchenweg hat privat durch die nördlichen Grundstücke zu erfolgen. Lediglich die Aufweitung der Ableitung über das Landschaftsschutzgebiet verursacht Kosten. Die Stützmauer dient lediglich zur Schaffung der Stellplätze und dient nicht zum Rückhalt von Hangwasser. Das Wasserwirtschaftsamt hat hier zunächst als Träger öffentlicher Belange keine Bedenken und bittet lediglich um Rücksprache bezüglich der Details.</li> </ul>

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
<p>Beteiligung 1 Seite 3 von 6</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Öffentliches Handeln muss immer auch wirtschaftlich sein. Dies ist ein Handlungsgrundsatz für öffentliche Verwaltungen, den das Grundgesetz vorgibt. Hier wird das Geld der Bürger mit vollen Händen herausgeworfen. <u>Der Bayerische Rechnungshof erhält den Schriftverkehr in Kopie.</u></li> <li>• Unsere Bedenken hinsichtlich des Abrutschens des Ackers wurden nicht ausgeräumt. Ebenso wenig die Bedenken des abfließenden Wassers des Ackers.</li> </ul> <p>In der natürlichen Rinne im Wald fließt das Wasser vom landwirtschaftlichen Weg ab. Wohin sollen die Wassermassen des gesamten Ackers abfließen?</p> <p>Wir behalten uns vor, die Stadt und die Verantwortlichen in Haftung zu nehmen, sollten wir Probleme mit Wassereinbrüchen in unsere Keller bekommen, gemäß dem Amtshaftungsgrundsatz gemäß § 839 BGB IVm Art. 34 GG. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wurde mit keinem Wort die Situation des Grundstücks Buchenweg 10 erwähnt. Die komplett vorhandene Hofanlage mit Drainagesystem, Pflasterung, Zaun, Tor und Stützmauer müsste entfernt werden. Letztere wurde mit immensen privat getragenen Kosten in Absprache mit den Eigentümern des Ackers gebaut. 2010 wurde hier erst die Baugenehmigung erteilt. Dass die Stadt im Nachhinein der Ansicht ist, die Baugenehmigung sei rechtswidrig ändert nichts am Bestandsschutz.</li> <li>• Die Reduzierung des Flächenverbrauchs im Vergleich zum alten Bebauungsplan ist nach umweltrechtlichen Aspekten ohnehin ein Gebot. Alles andere wäre ein Frevel an der Umwelt. Die noch bessere Variante wäre den Status Quo zu belassen. Dies verbraucht noch weniger Fläche.</li> <li>• Laut Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme (Punkt b)) gehen Sie von einer Verpflichtung der Stadt zur Planung aus. Wieso fällt der Stadt dies nach fast 100 Jahren ein?</li> <li>• Als Alternative wird der überdimensionierte Ausbau genannt. Auf die Alternative, keine weitere Bebauung durchzuführen, wird nicht eingegangen.</li> </ul> </p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Wirtschaftlichkeit muss natürlich in einem gewissen Rahmen gehalten sein, dieser wird hier jedoch in diesem Planungstand gesehen. Grundsätzlich kann jedoch eine zur Gänze feststehende monetäre Planung im Bebauungsplanverfahren nicht dargestellt werden.</li> <li>• Es liegen diesbezüglich keine Bedenken Seitens der beteiligten Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamtsamt / Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft)</li> <li>• Der Bebauungsplan gibt die städtebaulichen Ziele wieder. Der Bestandschutz des Gebäudes bleibt natürlich bestehen. Die Grundstücksflächen müssen erworben werden und der Rückbau im Rahmen der Straßenbaumaßnahme erfolgen. Es wird in der Begründung vom Rückbau der Befestigungen gesprochen, die Hoffläche wird dort nicht gesondert aufgeführt - diese ist jedoch auch im Bild deutlich erkennbar. Es wurde die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche lediglich privat anders ausgebaut.</li> <li>• Für den Erhalt des Status Quo müsste der Bebauungsplan Teilaufgehoben werden. Da der rechtskräftige Bebauungsplan Bestandskraft hat. Die Sicherung der Baurechte durch eine gesicherte öffentliche Erschließung sollte im Interesse der Grundstückseigentümer sein.</li> <li>• Da durch das Verwaltungsurteil der jüngeren Vergangenheit auf Mängel der öffentlichen Widmung aufgezeigt wurden, dass gegen die langläufige Meinung (auch in der Stadtverwaltung) die Grundstücke am Eichenhain allesamt nicht öffentlich erschlossen sind. Bei der internen Untersuchung der Umsetzung der Erschließung nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde von Seiten der Verwaltung und der Politik beschlossen den Bereich sinnvoll aber in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan zu entwickeln und Planungsmängel (Überschneidung nach Aufhebung AM 8B Am Gelgenberg) zu beheben.</li> <li>• Diese wurde bei der Aufstellung als Variante 2 aus den dort aufgeführten Gründen und auch auf den politischen Beschluss nicht weiterverfolgt. Der rechtskräftige Bebauungsplan stellt natürlich die Planungsalternative dar.</li> </ul>

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

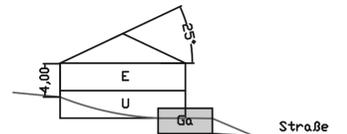
Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Beteiligung 1 Seite 4 von 6

- Bezüglich des Artenschutzes haben wir bedenken, da die auf unserem Ranger gesichteten Erdhummeln durch die baulichen Maßnahmen ausgerottet werden.
- Die Eiche auf unserem Grund am Ranger wurde überhaupt nicht in die Erwägungen einbezogen.
- Grunderwerbsplan  

Die zur Umsetzung des Bebauungsplans „Am Eichenhain“ erforderlichen Erschließungsflächen für den verkehrsberuhigten Bereich „Buchenweg“ und für den Gehweg zur Straße „Am Eichenhain“ sind nicht im Eigentum der Stadt Amberg. Dem Liegenschaftsamt liegt kein Grunderwerbsplan vor. Um die notwendigen Grunderwerbsverhandlungen führen zu können, wird ein Grunderwerbsplan/Grunderwerbspläne benötigt.
- Das Urteil des Verwaltungsgerichts Regensburg vom 01.12.2011 liegt uns. Ihre Äußerungen in der Anlage 9 Seite 1 sind falsch. Die Widmung des Eigentümerwegs wurde das Urteil nicht aufgehoben, sondern es wurde festgestellt, dass keine rechtswirksame öffentliche Widmung besteht. Es bestehen aber privatrechtliche Grunddienstbarkeiten. Diese funktionieren seit fast 70 Jahren. Wieso soll deswegen keine geordnete Straßenerschließung bestehen?
- Außerdem regen wir an, die neuen Häuser nur eingeschossig zu bauen, da alles andere das Landschaftsbild stört.
- Wir wenden uns gegen die erhöhte Lärmbelästigung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen.

- Es liegen seitens der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken vor, da es im Rahmen der Untersuchungen des Arten—und Biotopschutzprogramms keine Hinweise auf unter Schutz stehenden Hummeln gibt. Es wird sich nach Aussage der Fachbehörde vermutlich um eine nicht unter Schutz stehende Art handeln. Eingriffe in den Boden sind jedoch generell zulässig.
- Die Eiche wurde als nicht erhaltenswert eingestuft und wurde daher nicht gesondert angesprochen, gerade da sie unter den Schutz der allgemeingültigen Baumschutzverordnung fällt.
- Der Grunderwerbsplan wird im Nachgang des Satzungsbeschlusses erstellt um das Vorhaben umzusetzen.
- Aus Anlass des Feststellungsurteils des Verwaltungsgerichts wurde durch die Stadt Amberg festgestellt, dass keine ausreichende öffentliche Erschließung vorliegt und keine durchgehende privatrechtliche Grunddienstbarkeit bis zu einer öffentlich gewidmeten Straße vorliegt.
- Eine eingeschossige Bauweise ist auf Grund der Hanglage nicht sinnvoll, in Richtung der Landschaft ist die eingeschossigkeit durch die Nutzungsschablone vorgegeben.



- Das erhöhte Lärmaufkommen durch den zusätzlichen Verkehr löst keinen Schutzstatus aus.

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
<p>Beteiligung 1 Seite 5 von 6</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Abstimmungsergebnisse im Bauausschuss und Stadtrat waren sehr knapp. Wir bestreiten die ordnungsgemäße Ladung und Entschuldigung der fehlenden Stadträte.</li>   <li>• Die Einwendungen des Bund Naturschutz machen wir uns zu eigen.                  Die Stadt Amberg plant den Lückenschluss des Eichenhains und die Bebauung der östlichen Seite des Buchenwegs nach der Variante 1 zu planen.                  Grundsätzlich bedauern wir, daß die alternative Variante 2 nicht gewählt wurde, da jeder Eingriff in der Nähe von ökologisch wertvollen Bereichen zu Störungen derselben führt. Der Eingriff besitzt nur einen geringen Nutzen für die Stadt, aber hat durch Verziegelung und Störung der Umgebung große negative Auswirkung auf Fauna und Flora.                  Außerdem ist dieser Bereich als Kaltluftentstehungsgebiet mit hohem Ausgleichspotential für die Siedlungsflächen eingestuft. Diese Funktion wird durch die geplante Bebauung verschlechtert.</li>   <li>• Einwendungen Wasserrecht (dazu haben wir bereits oben Ausführungen gemacht)                  Die Ableitung über den vorhandenen Niederschlagswassergraben ist völlig unzureichend.                 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Garageneinfahrten und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten sind wasserundurchlässig zu befestigen.</li> <li>- Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und so weit als möglich versickerungsfrei herzustellen.</li> </ul> </li>   <li>• Biotop                  Eine Eiche steht in unmittelbarer Nähe zur Fortführung der Straße „Am Eichenhain“. Nach einer Ortsbesichtigung scheint es möglich zu sein, dass der Baum erhalten werden kann. Schlimmstenfalls müsste auf einer Seite der Straße auf einen Gehweg an dieser Stelle verzichtet werden, was aber tolerierbar erscheint, weil die Anzahl der Fußgänger überschaubar erscheint. Bei einer Eiche handelt es sich um einen Tiefwurzler. In der Schwaigerstraße wurde eine Tiefgarage gebaut und trotzdem konnte die Eiche erhalten werden und steht immer noch schön da. Bei den Bauarbeiten sind Maßnahmen zur Erhaltung notwendig und diese sind mit dem Sachgebiet Grün und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Abstimmung kann nicht im Rahmen der Abwägung behandelt werden. Von einer ordnungsgemäßen Ladung kann ausgegangen werden, die Beschlussfähigkeit ist maßgebend.</li>   <li>• Der Einwand des Bund Naturschutz wurde fachgerecht abgewogen und eingearbeitet. Der neue Einwand des Bund Naturschutz wird in der Abwägung der Träger öffentlicher Belange behandelt.</li>   <li>• Es handelt sich um einen Schreibfehler durch die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft es wurde richtig gestellt, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge handeln muss, diese wurden festgesetzt. Die Ableitung wird von der Fachkundigen Stelle Wasserwirtschaft und dem Wasserwirtschaftsamt nicht kritisiert oder in Frage gestellt.</li>   <li>• Die Eichen wurden zum Erhalt festgesetzt und die Straßenplanung wird in enger Abstimmung erfolgen. Bereits das Leistungsverzeichnis bei der Vergabe wurde für den Straßenbaum durch das Sachgebiet Grün formuliert</li> </ul>

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Beteiligung 1 Seite 6 von 6

- Es bestehen auch denkmalschutzrechtliche Bedenken. So können sich die Unterzeichnerinnen aus ihrer Kindheit gut daran erinnern, auf dem besagten Acker beim Spielen im Herbst nach dem Umackern zahlreiche Tonscherben mit eingeritzten Zeichen sowie alte Gewehrkugeln gefunden zu haben. Es besteht die Möglichkeit, dass sich noch Exemplare in unserem Besitz befinden, welche im Bedarfsfall zur Begutachtung vorgelegt werden können.
- Wir wenden uns gegen die Ausweitung der Bebauung mangels Verhältnismäßigkeit der Kosten zum Nutzen durch die Ersterhebung von 7 neuen Grundstücken.

- Unter 11. Bodendenkmalpflegerische Belange ist in den Festsetzungen festgehalten wie fachgerecht mit solchen Funden umgegangen werden muss— eine unverzügliche Meldung aller Funde an die untere Denkmalschutzbehörde ist grundlegender Bestandteil.
- Die Kosten werden nicht durch die Bebauung der Grundstücke im Osten sondern durch die ohnehin nicht ausreichende Erschließung ausgelöst. Gerade die Stellungnahme der Feuerwehr macht deutlich das sogar die Versorgung mit Löschwasser derzeit im Brandfall nicht ausreichend gegeben ist. Im Falle der Reduzierung der Baufenster würden sich die Kosten jedoch nur auf die Bestandsgrundstücke verteilen. Die Bebauung im Osten wird die Kosten pro Grundstück verringern.

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
Beteiligung 2 Seite 1 von 11	
<p><b>1. Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 129 "Am Eichenhain"</b></p> <p>Die geplanten Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan AM 8A "Am Galgenberg" betreffen den Geltungsbereich, die Baufenster und die Verkehrsflächen des Buchenwegs und der Straße "Am Eichenhain".</p> <p>In der Stellungnahme wird auf die Anlagen zur Vorlage Nr. 005/0045/2017 des Referats für Stadtentwicklung und Bauen Bezug genommen.</p> <p><b>1.1 Ausbau Buchenweg - Widmung VBB</b></p> <p>Gemäß der beabsichtigten Bebauungsplanänderung soll der Buchenweg als öffentliche Erschließungsstraße ausgebaut und gewidmet werden. Zudem soll der Buchenweg als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.</p> <p>Zunächst wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass lediglich ein Verweis auf Vorschriften der Straßenverkehrsordnung nach Ansicht unserer Mandantschaft fehlt geht. Zudem ist nicht ersichtlich, inwieweit bei der beabsichtigten Festsetzung des verkehrsberuhigten Bereiches sich die Planung und Abwägung mit den entsprechenden Vorgaben für die Straßenverkehrsbehörde gemäß § 45 Abs. 1 b) Ziffer 3. StVO auseinandergesetzt hat. Hierzu wird auf das Urteil des VGH Mannheim vom 22.03.2006 - 3 S 1119/04 - verwiesen. Im Übrigen ist diesseits ein "Zwischenbeschluss" nicht bekannt.</p>	<p>1.1 Es handelt sich um eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbindung nach §9 Abs.11. Die Straßenverkehrsbehörde hat gegen diese Festsetzung keine Einwände vorgebracht. Die Funktion und die Struktur sind ebenso wie die Grundlagen ebene Fläche, kein Durchgangsverkehr, Übersichtlichkeit etc. gegeben um die Multifunktionsfläche als solche nutzen zu können. Der Vollzug sowie die Kennzeichnung obliegt natürlich der Straßenverkehrsbehörde.</p>

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
<p>Beteiligung 2 Seite 2 von 11</p> <p>Der geplante Ausbau und die Umwidmung des Buchenweges sind zudem weiterhin aus Sicht unserer Mandantschaft nicht erforderlich. Das äußerst geringe Verkehrsaufkommen rechtfertigt keine Erschließungsmaßnahmen in der Stichstraße. Für Versorgungsfahrzeuge wie Rettungswagen, Feuerwehrgewagen oder Müllwagen, die 3,5 m breite Zufahrtswege erfordern, ist der Buchenweg bereits jetzt passierbar. Auch der Lastkraftverkehr ist im Buchenweg gewährleistet, wie die Errichtung der Neubauten Buchenweg Nr. 8 und Nr. 10 belegt. Ein erschließungsmäßiger Ausbau des Buchenweges ist folglich erst dann erforderlich, wenn für die benannten Grundstücke unserer Mandantschaft Bauanträge gestellt werden. Dass ein Anliegerweg nach dem BauGB vorliegend keine öffentliche Erschließung darstellt und nicht gewidmet werden kann, ist nach Ansicht unserer Mandantschaft nicht entscheidend. Für die Anlieger am Buchenweg ist der Anliegerweg für die Erschließung der am Buchenweg liegenden Grundstücke ausreichend.</p> <p>Ebenso wendet sich unsere Mandantschaft - wie bereits angeführt - gegen eine Ausweisung des Buchenwegs als verkehrsberuhigten Bereich. Unsere Mandantschaft hält es für ausreichend, den Buchenweg nur für Anlieger auszuweisen. Sodann entfielen auch die Notwendigkeit von Besucherparkplätzen auf den Grundstücken unserer Mandantschaft.</p> <p>Wenngleich aus Sicht unserer Mandantschaft der Ausbau und die Umwidmung des Buchenweges als verkehrsberuhigter Bereich gegenwärtig nicht erforderlich sind, nimmt unsere Mandantschaft zu den geplanten Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Stellung. In den teils erheblichen Eingriffen in das Eigentum erkennt unsere Mandantschaft keine ausreichende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und auch untereinander.</p>	<p>Es handelt sich planerisch in diesem Fall nicht um eine Neuwidmung, der rechtskräftige Bebauungsplan der als planerische Grundlage dient sieht eine 6,50 m breiten Ausbau mit 0,5m Streifen hangabwärts und einen 3 Meter breiten privaten nicht einzäunbaren Grünstreifen hangaufwärts vor. Die aktuelle Planung bleibt hinter dieser Planung zurück, erschließen jedoch die östlichen Parzellen, da die vorgesehene private Erschließung nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht mehr realistisch umsetzbar ist. Die öffentliche Erschließung dient hier auch dem Werterhalt dieser Grundstücke. Dies wurde in der Abwägung berücksichtigt.</p>

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
<p>Beteiligung 2 Seite 3 von 11</p>	
<p><b>1.2 Verlagertes Baurecht</b></p> <p>Im gültigen Bebauungsplan hat unsere Mandantschaft an der Flurstücksgrenze 2457/2460 einen Anteil an einem Baufenster. Aufgrund der geplanten Ringerschließung soll die Verlagerung des Baufensters auf das Nachbargrundstück FINr. 2460 erfolgen. Unsere Mandantschaft wendet sich entschieden gegen den Verlust ihres Anteils am bestehenden Baurecht. Öffentliches Interesse (Ringschluss) und privates Interesse des Eigentümers von FINr. 2460 würden mit dieser Planung dem Interesse unserer Mandantschaft übergeordnet. Laut Beschluss des Stadtrats vom 29.10.2015 ist es allein Ziel des Bebauungsplanentwurfs AM 129, den Eingriff in die betreffenden Grundstücke und den bestehenden Wald zu minimieren. Im Gegensatz zu diesem Planungsziel soll ein altes Baurecht genommen werden, was einen erheblichen Eingriff darstellen würde.</p> <p><b>1.3 Flächenabtretungen</b></p> <p>Eine grafische Darstellung des Baureferats in Anlage 9, Seite 4, zeigt die Aufteilung der geplanten Verkehrs- und Begleitgrünflächen unter den Anliegern.</p> <p>Entlang des Buchen- und Gehwegs entfielen demnach ein Anteil von ca. 65 % dieser Flächen auf die unerschlossenen Grundstücke unserer Mandantschaft (blau), der Rest von 35 % entfielen auf die bereits bebauten Grundstücke (türkis). Unsere Mandantschaft sieht in dieser Verteilung keine gerechte Abwägung der privaten Belange untereinander.</p> <p><b>1.4 PKW-Stellplätze</b></p> <p>Gemäß Bebauungsplanentwurf sind am Buchenweg auf dem Grundstück unserer Mandantschaft abweichend vom gültigen Bebauungsplan zwei PKW-Stellplätze für Besucher, Anlieferfirmen und Handwerker geplant (Anlage 9, Seite 7). Laut Verkehrsplaner sei je fünf Anwohner ein PKW-Besucherstellplatz vorgeschrieben. Aufgrund der Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs würde jedoch ein generelles Parkverbot im Fahrbahnbereich bestehen.</p>	<p>1.2 Es sei auf die bereits erfolgte Stellungnahme verwiesen: Das angesprochene Baurecht lag bereits 1970 zu 2/3 im Bereich der Parzelle 2460 mit der geänderten Straßenführung 1986 wurde die Bauparzelle in den Bereich Ihrer Flurnummer verschoben. Zum Erhalt der Biotopstruktur und zur Einhaltung der minimalsten Steigung des Gehwegs ist die Verschiebung aus städtebaulicher und naturschutzrechtlicher Sicht (§30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG Biotop dürfen ohne Begründung nicht entfernt werden) sinnvoll. Der Verlust wird durch die Verschiebung des Baufensters (B-Plan Parzelle 12) hin, in Ihre Flurstücksnummern kompensiert. Die Bereiche der überbaubaren Fläche in Ihren Flurstücksnummern dürfte in etwa gleich geblieben sein. Die GR bleibt weiterhin bei 270qm festgesetzt, die Baufenster haben sich sogar teilweise vergrößert. Generell geht es jedoch rechtlich um den Anteil an Bauland, der lediglich durch den zur Erschließung Ihrer Parzellen notwendigen Wendehammer geschmälert wird. Die Erschließung dieser im Bestand schon vorhandenen Parzellen wäre auf Grundlage des alten Bebauungsplanes nicht realisierbar. Die Umstrukturierung und Anpassungen waren bereits in den Beschluss dort im Plan deutlich erkennbar.</p> <p>1.3 Eine Verlagerung des Gehwegs auf andere Parzellen ist in diesem Fall nicht möglich, es wurde der Buchenweg im Bereich Ihrer Mandantschaft verschmälert und der Wendehammer nach Osten verzogen um Parzelle 15 und 14 zu erschließen. Die Interessen sehen wir gewahrt. Im Bereich des Buchenwegs ist die Verteilung in etwa gleich, eine Verlagerung der Straße in Richtung der gegenüberliegenden Grundstücke wäre unverhältnismäßig da die Eingriffe in das Eigentum auf Grund der Bestandsbauten höher wäre.</p>

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
<p>Beteiligung 2 Seite 4 von 11</p>	
<p>Unsere Mandantschaft wendet sich weiterhin gegen die Ausweisung von zwei PKW-Stellplätzen auf ihrem Grundstück. Die Stellplätze würden eine massive Stützmauer am Hang erfordern. Für die gegenwärtig fünf Anwohner des Buchenweges ist die Parksituation bereits komfortabel. Neben ihren Garagen steht jedem Anwohner zwischen Haus und Fahrbahn eine befestigte Freifläche für zwei PKW zur Verfügung. Auch im geplanten Ausbauzustand blieben neben der Fahrbahn mindestens 3,5 m breite Flächen frei, auf denen zwei PKW in Reihe geparkt werden könnten. Für die geplanten Häuser sind die Parkmöglichkeiten ebenfalls ausreichend, vor den Garagen sind Stellplätze vorgesehen. In der Praxis würden die geplanten Parkplätze ohnehin nicht Besuchern der Anwohner zur Verfügung stehen, es würden dort die Fahrzeuge der Besucher des direkt angrenzenden Erholungsgebiets abgestellt werden. Eine Parkscheibe brächte dagegen keine Abhilfe. Dort parkende Anwohnerfahrzeuge, wie beispielsweise Wohnmobile, würden die Parkmöglichkeit für Besucher zusätzlich einschränken. Insoweit die geplanten Stellplätze Handwerkern und Lieferanten dienen sollen, ist festzustellen, dass Handwerker mit Material und Werkzeug zu ihrem Arbeitsplatz fahren und dort mit Handwerkerparkausweis parken dürfen. Gleiches gilt für Handelsvertreter und soziale Dienste. Für An- und Abtransporte ist das Be- und Entladen im verkehrsberuhigten Bereich ohnehin gestattet.</p> <p><b>1.5 Waldabstand</b></p> <p>Am nördlichen Ende des Buchenwegs soll gemäß Bebauungsplanentwurf auf dem Grundstück unserer Mandantschaft ein 30 m-Waldabstand eingehalten werden. Dabei wird verwiesen auf die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 05.05.2017 (Anlage 8, Seite 1). Das AELF führt an, dass potentiell umstürzende Bäume zu Personen- und Sachschäden führen könnten.</p>	<p>1.4 Verkehrsberuhigte Bereiche erfüllen neben Erschließungsaufgaben vor allem eine Aufenthaltsfunktion. So dürfen in verkehrsberuhigten Bereichen die Fußgänger die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt. Der Fahrzeugverkehr muss Schrittgeschwindigkeit einhalten, Fußgänger dürfen weder gefährdet noch behindert werden; Fahrzeugführer müssen, wenn nötig, warten. Fußgänger dürfen ihrer-seits den Fahrzeugverkehr nicht unnötig behindern. Der Fahrzeugverkehr wird mithin im Interesse des Fußgängerverkehrs und zugunsten spielen-der Kinder zurückgedrängt und die gesamte Straße als Bewegungs- und Kommunikationsraum zur Verfügung gestellt. Der Verwirklichung und Unterstützung dieser Funktion dient das generelle Parkverbot in verkehrsberuhigten Bereichen außerhalb gekennzeichneten Flächen. Es schafft die notwendigen Freiflächen, um den verkehrsberuhigten Bereich als Spiel-, Kommunikations-, Verweil- und Bewegungsraum nutzen zu können. Rechtswidrig abgestellte Fahrzeuge beeinträchtigen und behindern diesen Zweck. Darüber hinaus führt die Nutzungskonkurrenz von Fußgänger- und Fahrzeugverkehr auf einer durch verkehrswidrig abgestellte Fahrzeuge reduzierten Fläche zu zusätzlichen Gefahren für Fußgänger und spielende Kinder. Solche Gefahren sind umso größer, je beengter die Freiflächen sind; parkende Autos verdecken zudem die Sicht von Fahrzeugführern auf spielende Kinder ebenso wie die Sicht von Kindern auf herannahende Fahrzeuge (zu allem OVG Münster, <u>ZfS 1998, 76</u>; VG Saarland aaO). Das Be- und Entladen ist natürlich gestattet. An den Parkplätzen wird auf Grund des allgemein gültigen Parkverbots festgehalten.</p>

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

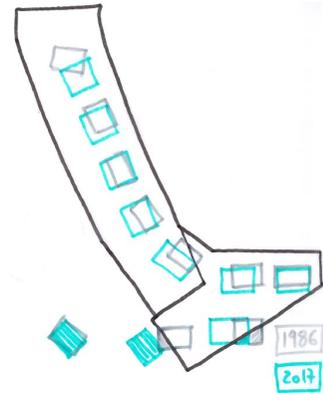
Beteiligung 2 Seite 5 von 11

Hierzu lässt unsere Mandantschaft anmerken, dass der Gefahrenhinweis des AELF allein keine Festsetzung bezüglich der Bebaubarkeit darstellt. Zudem würde mit dem Waldabstand eine etwa 1.500 m<sup>2</sup> große Fläche unserer Mandantschaft von der Bebauung ausgenommen werden, obwohl diese Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan ohne Waldabstand genehmigt ist. Durch den Waldabstand würde sich die Bebauung entlang des Buchenweges zum Ortsrand hin verdichten, wie die Skizze des Baureferats in Anlage 9, Seite 6, zeigt. Die Parzellen unserer Mandantschaft würden wegen verkleinerter Garten- und Freiflächen erheblich an Wert einbüßen.

Ein 30 m Waldabstand zur Parzelle 21 wird jedoch gerade nicht für erforderlich erachtet. Insofern ist zunächst darauf hinzuweisen, dass bereits auf Parzelle 1 ein Bestandsgebäude existiert, welches sich wesentlich innerhalb eines Abstandsbereiches von 30 m zum Waldrand befindet. Etwaige Beschädigungen am Gebäude oder dergleichen wegen umstürzender, abbrechender Bäume etc. sind nicht bekannt. Bereits aus dem Gleichheitsgebot ergibt sich daher, dass ein Waldabstand von 30 m vorliegend nicht gerechtfertigt ist.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass in die Prüfung des notwendigen Waldabstandes ebenfalls einzubeziehen ist, ob der Waldbesitzer bereit ist, gegebenenfalls durch "Ausholzen" einen stabilen Zustand herzustellen. Insofern ist darauf hinzuweisen, dass der Waldbesitzer auch dafür verantwortlich ist, dass von dem Wald keine Gefahren ausgehen, mithin dass etwaige "Schadbäume" entfernt werden. Vorliegend ist die Stadt Amberg Eigentümerin der Waldfläche und hat auch dafür zu sorgen, dass durch ein "Ausholzen" ein stabiler Zustand beibehalten bleibt. Dass dies in die Prüfung einbezogen wurde, ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich.

1.5 Es ist in der ersten Änderung zwar kein Waldabstand festgesetzt aber auch hier ist ein Großteil dieses Grundstückes nicht nutzbar und sogar Teile als Verkehrsfläche festgesetzt. Durch die Abbildung der Baufenster wird deutlich das lediglich das nördlichste Baufenster verschoben beziehungsweise schon fast eher eingedreht wurde. auch damit es parallel zum Hang liegt und nicht zwei Höhenlinien schneidet und dadurch wesentlich schwieriger bebaubar ist. Es wird sogar deutlich, dass die Baufenster vergrößert wurden.



Die Bestandsgebäude liegen tiefer, der Wald wurde dort auch bei der Begehung anders und standsicherer eingestuft. Ein ausholzen kommt nicht in Frage, da gerade die gefährdenden Bäume das Landschaftsschutzgebiet als solches ausmachen und als wertvoll eingestuft wurden (Ökologie). Schadbäume werden natürlich separat betrachtet - Die Exposition an dieser Stelle birgt jedoch Gefahren.

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Beteiligung 2 Seite 6 von 11

Dies wurde bei der Begehung genauestens beurteilt.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass in der Stellungnahme des AELF vom 05.05.2017 selbst nur "Grundsätzliches" angeführt wird. Ob jedoch bei Unterschreitung der vom AELF empfohlenen Abstandsfläche tatsächlich Gefahren erwachsen können, hängt von vielfältigen in ihrer Wirkungsweise miteinander verknüpften Faktoren (wie Topographie, Bodencharakter, Wetterverhältnissen, Baumarten etc.) ab. Deren Gesamtzusammenhang kann nur zuverlässig entsprechend Beziehung notwendigen Sachverständes erörtert werden, *vgl. lediglich Nolte, in: Simon/Busse, BayBO, 124. EL, Art. 12, Rn. 69.* In der Stellungnahme des AELF wird jedenfalls auf diese Punkte nicht eingegangen.

Hinsichtlich der Prüfung, ob nicht durch "Ausholzen" ein stabiler Zustand hergestellt werden kann, wird verwiesen auf Busse/Kraus, *in: wie vor, 81. Gebäudeabstand von Waldrändern.*

Zudem wird verwiesen auf die Entscheidungen des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 10.03.1987, *in: BauR 1988, Seite 67, und des Verwaltungsgerichts München vom 03.11.2015, in: BeckRS 2016, 43002.*

Der VGH hat bereits 1987 entschieden, dass etwa der Eigentümer eines Waldes keinen Anspruch darauf hat, dass Vorhaben auf angrenzenden Grundstücken einen Sicherheitsabstand einzuhalten haben. Dies wurde durch das Verwaltungsgericht München mit Urteil vom 03.11.2015 bestätigt bzw. wiederholt.

Das Verwaltungsgericht München hat in der genannten Entscheidung zudem angeführt, dass es möglich ist, durch Auflagen, mithin auch Festsetzung im Bebauungsplan, zu regeln, dass nur derartige Gebäude zulässig sind, deren Bauteile so dimensioniert werden, dass durch Baumwurf etc. keine Gefahren ausgehen. Dies wurde im Bebauungsplanentwurf in der Abwägung nicht berücksichtigt.

**Hier erneut die Stellungnahme:**

Ergänzende Stellungnahme vom 05.05.2017 auf Rückfrage der Möglichkeit der Verringerung des Waldabstandes vom 07.04.2017 nach dem Ortstermin vom 02.05.2017

Sachverhalt:

An das geplante Baugebiet "Am Eichenhain" grenzt, im Anschluss an einen schmalen Weg, bergaufwärts im Norden und Nordwesten Wald an, der im sich im Eigentum der Stadt Amberg befindet. Gemäß Wirtschaftsplan für die Stadt Amberg vom Juli 2013 handelt es sich um einen rund 150 Jahre alten Eichen-Buchen-Mischbestand mit zahlreichen Waldfunktionen (Erholungswald - Stufe 1, Klima-, Sicht-, Lärm- und Immissionsschutz, Gesamtökologie), der zudem als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Dieser Wald muss daher in seinem Bestand erhalten bleiben, so dass als forstwirtschaftliche Maßnahme lediglich vor-gesehen ist, den Baumbestand zu durchforsten und dabei den Waldrand stufig zu erhalten.

Die Ortseinsicht hat ergeben, dass die an das geplante Baugebiet angrenzenden, sehr wuchskräftigen Eichen und Buchen, bereits heute eine Höhe von bis zu 30 m erreicht haben, die Endhöhe des Waldbestands ist noch nicht erreicht. Die Bäume des Waldrandes neigen sich naturgemäß hangabwärts dem Licht zu und haben hier starke Äste ausgebildet, die mehrere Meter in das künftige Baugebiet ragen. Auch einzelne Bäume des Hauptbestandes zeigen eine Neigung sich in Richtung Licht hangabwärts zu entwickeln, ein Effekt, der sich erfahrungsgemäß noch verstärken wird.

Der Wald bedeckt die Bergkuppe oberhalb des geplanten Baugebiets und ist in Hauptwindrichtung und leicht bergauf vorgelagert. Durch die exponierte Kuppenlage (Wind- und Sturmwurfgefahr) ist die Gefährdung, die durch umstürzende oder abbrechende Bäume besteht, überdurchschnittlich groß.

Wohnhäuser, die näher als 30 m Abstand zum Wald haben, befinden sich noch im Fallbereich der Waldbäume, so dass durch umstürzende, abbrechende Bäume oder Kronenteile Sachschäden an dem Gebäude entstehen können und auch Personenschäden nicht auszuschließen sind. Somit entsteht durch die besonders Wald nahe Lage eine Gefahrensituation für künftige Bewohner, die die Bauortegnung i. S. der Art. 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Ziff. 1 Bay-BO für Wohnhäuser in Frage stellt.

Bei der Errichtung von Nebengebäuden, die nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehen sind, z. B. Garagen, ist das Schadensrisiko h. E. vertretbar.

**Es handelt sich nicht um einen allgemeinen Wirtschaftswald sondern um ein Landschaftsschutzgebiet - der Status ist daher anders zu bewerten. Von Auflagen wird abgesehen, da eine durchaus vertretbare Nutzung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan gesehen wird.**

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

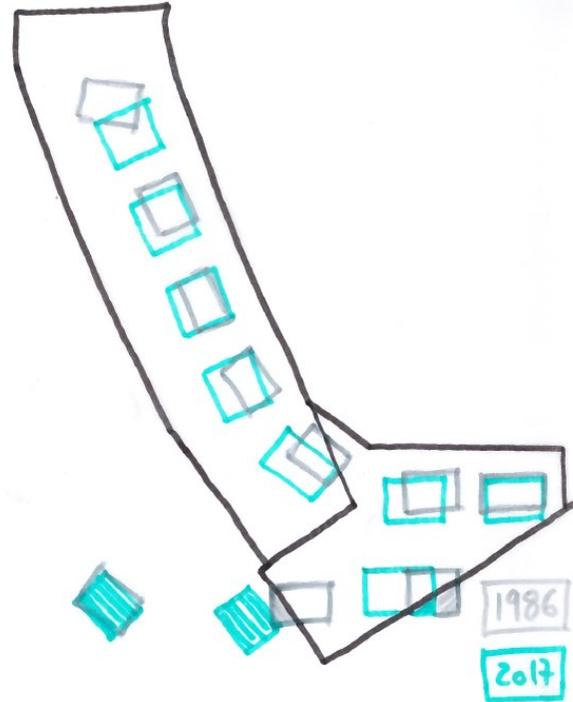
Beteiligung 2 Seite 7 von 11

Insofern schlägt unsere Mandantschaft ausdrücklich vor, dass entsprechende Festsetzungen bezüglich Dachstuhl und Feuerung getroffen werden. Den Personenschutz gewährleistet dementsprechend ein verstärkter Dachstuhl. Waldschutz ist garantiert durch eine funkenflugfreie Feuerung mit Funkenschutzgitter im Kamin und Verwendung eines geeigneten Brennstoffes. Diesbezüglich wird auch auf Nolte, in: *Simon/Busse, BayBO 124. EL, Art. 12, Rn. 99* verwiesen.

Die entsprechenden bereits in den Jahren 2014, 2015 und 2016 angeregten Alternativen zum Waldabstand wurden in die Abwägungsvorschläge nicht miteinbezogen. Ob die Stadt Amberg als Eigentümerin des Waldes am Buchenweg aufgrund ihres Haftungsrisikos befangen in der Abwägung ist, sei dahingestellt. Die Stadt hat jedenfalls auch in ihrer Abwägung objektiv die jeweiligen Interessen zu berücksichtigen.

In Anlage 9, Seite 8, wird darauf hingewiesen, dass die Waldabstandsfläche als privater Garten genutzt werden kann. Obwohl flächenmäßig ein weiteres Haus Platz hätte, wird seitens unserer Mandantschaft kein neues Baurecht verlangt, sondern die Verteilung dieser Fläche auf den Parzellen 18, 19, 20 und 21.

Bei Wegfall des Waldabstands könnte die verdichtete Bebauung zum Ortsrand hin aufgelockert werden. Außerdem könnten auf den Parzellen unserer Mandantschaft freistehende Garagen errichtet werden, wie es am nördlichen Eichenhain üblich ist.



Es wurde in vergleichbaren Fällen in jüngster Vergangenheit (Ortsabrundungssatzung Bernricht von Seiten der Stadt Amberg ebenso verfahren. Eine Stringenz in der Beurteilung ist demnach durchaus gegeben. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan findet keine wirkliche Verdichtung statt, die sich auf alle Grundstücke erstreckt. Städtebaulich werden in diesem Bereich gerade durch die notwendigen Stützmauern und die dadurch entstehenden Einschnitte keine freistehenden Garagen sinnvoll.

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
<p>Beteiligung 2 Seite 8 von 11</p>	
<p><b>1.6 Wendemöglichkeit für dreiachsige Fahrzeuge</b></p> <p>An der Kreuzung von Buchen- und Waldweg ist eine Wendemöglichkeit für dreiachsige Fahrzeuge geplant.</p> <p>Unsere Mandantschaft weist darauf hin, dass für dieses Vorhaben eine 15 m hohe Eiche beseitigt werden müsste.</p> <p>Bereits im gegenwärtigen Ausbauzustand des Buchenweges kann der Lastkraftverkehr abgewickelt werden, wie die Errichtung der Neubauten Haus Nr. 8 und 10 am Ende der Stichstraße gezeigt hat. Gegen eine Flächenabtretung für die geplante Wendemöglichkeit erhebt unsere Mandantschaft Einspruch.</p> <p>Mit 65 % Anteil sind die geplanten Flächenabtretungen für unsere Mandantschaft bereits unverhältnismäßig hoch.</p> <p>Eine Erweiterung der Verkehrsfläche für dreiachsige Fahrzeuge kann auf städtischem Grund erfolgen. Für eine Abwägung öffentlicher und privater Belange ist ein Flächenbeitrag der Stadt zur angestrebten Ringerschließung der Infrastruktur angemessen. Im geplanten Rangierbereich entlang des Waldwegs befindet sich auf städtischem Grund eine 20 m breite und 8 m tiefe baumfreie Zone, von der ein Bruchteil zum Rangieren dreiachsiger Fahrzeuge ausreichend ist.</p> <p><b>1.7 Ortsrandeingrünung</b></p> <p>Laut Beschlussvorlage ist am Ortsrand eine zweireihige Heckenstruktur geplant. Die Festsetzungen in Anlage 7, Seite 4, präzisieren eine Tiefe der Hecke von 3 m. Abweichend davon ist im Bebauungsplanentwurf eine Hecke von ca. 6 m Tiefe dargestellt.</p>	<p>1.6. Es wird gerade in diesem Bereich weit hinter den Planungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zurückgeblieben. Die Eiche wurde von Seiten des Forstamtes nicht als gesondert erhaltenswert betrachtet und ist daher als allgemein nach Bauschutzordnung zu betrachten, wie die restlichen Bäume im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen. Für die Wendefläche müsste auf der nördlichen Seite durch die Verschwenkung ein größerer Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet statt finden. Es ist der minimale Flächenverbrauch bei Nutzung der bereits bestehenden Verkehrsflächen.</p> <p>1.7 In den als Planzeichen festgesetzten sechs Metern ist die mindestens 3 Meter breite Hecke anzupflanzen. Die Sechs Meter dienen allgemein auch zum Freihalten der Fläche von Gartenhäusern und ähnlichem die in den privaten Grünflächen nicht zulässig sind um die optische Wirkung der Ortsrandeingrünung in die freie Landschaft zu fördern.</p>

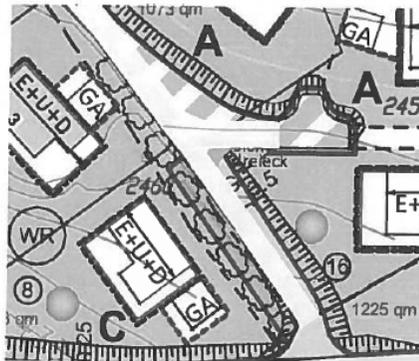
Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Beteiligung 2 Seite 9 von 11

**1.8 Straßenführung Buchenweg und PKW-Wendehammer**

Am südlichen Ende des Buchenwegs sollen gemäß Bebauungsplanentwurf auf dem Grundstück unserer Mandantschaft PKWs wenden können. Abweichend von der geplanten Straßenführung kann der Buchenweg flächenschonender für unsere Mandantschaft verlaufen. Die Straßenkurve zum Wendehammer kann der Höhenlinie folgend mit engerem Radius gestaltet werden, wie in nachfolgender Skizze weiß markiert:



Da im verkehrsberuhigten Bereich Schrittgeschwindigkeit vorgeschrieben ist, genügt ein engerer Radius der Verkehrssicherheit.

Im Sinne einer gerechten Verteilung der Flächenabtretungen unter den Anliegern kann hier der übermäßige Anteil (65 %) unserer Mandantschaft reduziert werden.

1.8 Grundlage der Ausführung durch das Ingenieurbüro war der Entwurf mit der maximalen Flächensparnis. Der Entwurf wurde überarbeitet um den Eingriff in das entsprechende Grundstück zu minimieren. Die Formulierung übermäßig ist nicht vertretbar, die Verteilung im Bereich des Buchenwegs ist annähernd gleich, lediglich der Gehweg muss auf dem Grundstück zum liegen kommen, da dieser nicht sinnvoll auf andere Grundstücke verteilt werden kann.

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Beteiligung 2 Seite 10 von 11

**1.9 Gehwegführung**

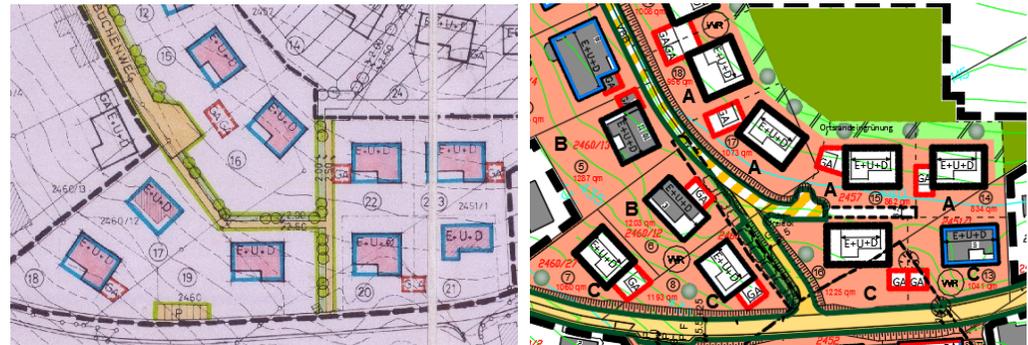
Gemäß Bebauungsplanentwurf soll ein 3,5 m breiter Gehweg über das Grundstück unserer Mandantschaft führen, der den Buchenweg mit dem Eichenhain verbinden und der Ringerschließung dienen soll. Die Trasse des Gehwegs soll laut Planzeichnung einen Abstand 2,5 m zu der gewachsenen Böschung entlang der Flurgrenze 2457/2460 einhalten. Begründet wird der Abstand zur Böschung mit Rücksicht auf ein Biotop.

Auf der FlNr. 2457 unserer Mandantschaft gibt es kein Biotop. Der Wildwuchs ohne Schutzstatus, entstanden infolge mangelnder Grundstückspflege, wurzelt auf der 1 bis 2 m tiefergelegenen Nachbarflur 2460. Wurzeln wären also durch den Bau des Gehwegs nicht betroffen.

Wie im Auftrag des Planungsreferats untersucht (Anlage 11), ist das im Bebauungsplanentwurf liegende Gehölz Am Eichenhain kein Lebensraum für seltene Arten. Es liegt kein Schutzbereich nach der Vogelschutzrichtlinie vor, auch keine Einordnung in die FFH-Richtlinie (Anlage 12, Seite 28). Brutplätze für ausgeprägte Waldarten liegen in den zusammenhängenden Waldbeständen des benachbarten Landschaftsschutzgebiets. Das sogenannte "Biotop" entlang der Flurgrenze 2457/2460 ist unbedeutend im Vergleich zu dem mehr als 100-jährigen Wäldchen, das dem Lückenschluss der Straße Am Eichenhain weichen soll. Eine Beseitigung des Wildwuchses würde bei Weitem ausgeglichen durch die elf auf den Neubaugrundstücken zu pflanzenden Laubbäume.

Das Baureferat verweist darauf, dass Biotope/Hecken ohne Schutzstatus nicht grundlos beseitigt werden dürfen. Unsere Mandantschaft begründet einen kleineren Abstand als 2,5 m zur gewachsenen Böschung mit dem Verlust an Gartenfläche auf ihrer angrenzenden Parzelle. In Abwägung öffentlicher und privater Belange beantragt unsere Mandantschaft, den Gehweg näher an der natürlichen Böschung zu platzieren, zumal die Flächenabtretungen der Anlieger mit 65 % zu Ungunsten unserer Mandantschaft geplant sind.

1.9 Generell sei darauf hingewiesen, dass sich aus Sicht der Stadtplanung die Erschließung der Grundstücke auf den Flurstücksnummern 2459 und 2457 verbessert.



Der Abstand von 2,50m wird benötigt um während der Bauphase die Heckenstruktur erhalten zu können - auch ist bei einem Ausbau auf 3,50m mit Überständen der Fahrzeuge zu rechnen.

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
<p>Beteiligung 2 Seite 11 von 11</p>	
<p>Auch entlang der Flurstücksgrenze 2459/2460 wurzeln Bäume und Sträucher durchgehend auf der tiefergelegenen Nachbarflur 2460. Hier räumt die Stadt dem Planungsrecht Vorrang ein, indem der Bebauungsplanentwurf eine teilweise Beseitigung des Biotops vorsieht. Soweit Eichen betroffen sind, muss beim Wegebau kein besonderer Abstand gehalten werden. Als Tiefwurzler werden diese nicht beschädigt.</p> <p><b>1.10 Sichtdreieck</b></p> <p>Das Sichtdreieck an der Einmündung des Gehwegs in den Buchenweg (Parzelle 16) muss einfriedbar sein, damit auf der Grünfläche kein Hundenauslauf entsteht. Die damit einhergehenden Verschmutzungen wären im Reinen Wohngebiet nicht hinnehmbar.</p> <p><b>1.11 Anbindung Eichenhain/Steingutstraße</b></p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll auf die gesamte Länge der Straße "Am Eichenhain" ausgedehnt werden. Die Anbindung an die Steingutstraße soll umgestaltet werden, dabei soll das Höhenprofil der Steingutstraße durch Aufschüttungen verändert werden. Unsere Mandantschaft erwartet von der Stadt eine Kostenschätzung und Auskunft über die Umlage der Kosten auf die Anlieger des Eichenhains. Vorsorglich weist unsere Mandantschaft darauf hin, dass in diesem Bereich die Zufahrt, die Stromleitung sowie die Festnetztrasse der Telekom zum Anwesen Steingutstraße 25 a liegen und zu schützen sind.</p> <p><b>1.12 Zuwegung zu landwirtschaftlichen Flächen</b></p> <p>Wie das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in seiner Stellungnahme vom 05.05.2017 ausführt, muss die Zuwegung zu landwirtschaftlich genutzten Flächen uneingeschränkt erhalten bleiben (Anlage 8, Seite 1). Auf Zuwegung angewiesen ist die verbliebene landwirtschaftliche Fläche der FINr. 2457.</p>	<p>1.10 Wie bereits in der letzten Abwägung beschrieben ist das mit der Einschränkung der Zaunart möglich.</p> <p>1.11 Der Bebauungsplan umfasst die gesamte Anlage „Am Eichenhain“. Die Auskunft über die Kostenschätzung kann bei der Bauverwaltung abgefragt werden.</p> <p>1.12 Da es sich um ein Grundstück handelt wird die Zuwegung als weiterhin sichergestellt angesehen.</p>

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
<p><b>Beteiligung 3</b></p> <p style="text-align: center;"><b>I.</b></p> <p>Wie Sie selbst in Ihrem Schreiben einräumen, werden als Beitrag für die Herstellung der Straße Am Eichenhain erhebliche Kosten erwartet.</p> <p>Wie Ihnen bekannt sein wird, hat das Bundesverwaltungsgericht in einer aktuellen Entscheidung die Auffassung vertreten, dass die Kosten zur Verwirklichung eines Bebauungsplans - gleichgültig, ob es Kosten der öffentlichen Hand oder solche der privaten Grundeigentümer sind - grundsätzlich zumindest in groben Zügen abwägend zu bedenken sind. Wir nehmen hierzu Bezug auf den Beschluss vom 30.08.16 - 4 BN 10/16.</p> <p>Dabei ist auch darauf hinzuweisen, dass ja unsere Mandanten bzw. deren Rechtsvorgänger schon im Jahre 1968 Erschließungsbeiträge entrichtet haben. Es ist deshalb davon auszugehen, dass sie bereits erschlossen sind.</p> <p style="text-align: center;"><b>II.</b></p> <p>Infolgedessen ist auch die Erforderlichkeit der Bauleitplanung in Zweifel zu ziehen (§ 1 Abs. 3 BauGB). Bereits mit Blick auf den Plan zeigt sich, dass ein räumlich begrenztes Baugebiet zum Anlass genommen wird, weiträumig Straßenverkehrsplanung zu betreiben. Dies bedingt allerdings, auch in Anbetracht der Planungsgrundsätze des § 1 Abs. 5 BauGB, ein erkennbares Missverhältnis in der Gewichtung der jeweiligen Belange.</p> <p style="text-align: center;"><b>III.</b></p> <p>Hierdurch ergibt sich auch ein erhebliches Missverhältnis von Vor- und Nachteilen der jeweiligen Planbetroffenen. So würden die „Altanlieger“, ohne in den Genuss eigenen Baurechts zu kommen (durch den Bebauungsplan), mit erheblichen Abgaben belastet; die eigentlichen Nutznießer würden demgegenüber erheblich entlastet durch die Erweiterung des Kreises der Beitragspflichtigen. Hierin erkennen wir einen Verstoß gegen den Grundsatz der Abgabengleichheit und Abgabengerechtigkeit (Art. 3 Abs. 1 GG, Art. 118 Abs. 1 BV).</p> <p style="text-align: center;"><b>IV.</b></p> <p>Über das Ergebnis des weiteren Verfahrens wollen Sie uns unaufgefordert unterrichten.</p>	<p style="text-align: center;">I.</p> <p>Die Erschließungsbeiträge für den Ausbau der Straße Am Eichenhain wurden durch die Bauverwaltung ermittelt und werden natürlich unter Einberechnung bereits getätigter Zahlungen erhoben. Die Straße Am Eichenhain wurde (da der Lückenschluss noch nicht erfolgt ist) noch nicht erstmalig hergestellt. Dies ändert sich nun mit der Umsetzung, daher findet die abschließende Abrechnung nach dem Ausbau statt.</p> <p style="text-align: center;">II.</p> <p>Da es sich um einen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens veränderten Straßenzug Änderungen handelt, wird es als durchaus vertretbar angesehen diesen zur Gänze als Anlage darzustellen. Die Straße Am Eichenhain ist durchaus als ein Planungsanlass zu stehen.</p> <p style="text-align: center;">III.</p> <p>Es handelt sich hier um die erstmalige Herstellung der Verkehrsanlage Am Eichenhain nicht um eine Maßnahme zur Schaffung von einzelnen Baurechten. Daher wird durch die Abrechnung erst der Grundsatz der Abgabengleichheit und Abgabengerechtigkeit nachgekommen.</p>

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
<p>Beteiligung 4</p> <p>Da vom Großteil der Straßenanlieger dieser kostenintensive und wenig naturnahe Ausbau der Straße „Am Eichenhain“ mangels Verhältnismäßigkeit und Geeignetheit in dieser veralteten Form gewünscht wird, wäre es gegebenenfalls vorteilhafter, unter Berücksichtigung aller Belange, den Bebauungsplan in Bezug auf Größe und Kosten nochmals zu überarbeiten.</p> <p>Ich schlage vor den Straßenbaukörper zu <u>verschmälern</u> und in zeitgemäßer, kostensparender, reduzierter Breite auszuführen, vergleichbar z. B. Baugebiet „Drillingsfeld“.</p> <p>Auch so ist eine Durchfahrt für Müllfahrzeug und Rettungswagen gegeben.</p> <p>Diese Variante wäre preisgünstiger.</p> <p>Die Aussage, dass sich Anlieger in dieser Wohnlage eben auch höhere Ausbaurkosten leisten könnten, spricht für sich.</p>	<p>Der Straßenzug wurde bereits im Gegensatz zur Planung nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan um einen Gehweg verschmälert und die Quer Parker in Längs Parker abgewandelt welche auch durch den Wegfall der aufwändigen Stützmauern wesentlich kostengünstiger ist. Laut Verkehrsplaner ist die Straße nicht als Verkehrsberuhigter Bereich (Drillingsfeld) ausweisbar.</p> <p>Dies liegt jedoch nicht an der Wohnlage sondern an der Nutzung und der Verkehrsbelastung nach welcher Vorgabe der Ausbau stattfindet, auch in Bereichen mit weniger hohen Grundstückspreisen wird nach diesem Schema ausgebaut. Dieser Vorwurf ist nicht tragbar.</p>

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Beteiligung 5 Seite 1 von 6

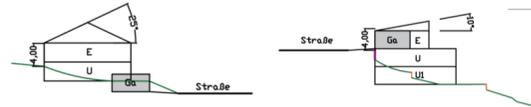
1. Wir bitten um detaillierte Erklärung, warum der Teilbereich „Buchenweg „und der Teilbereich „Am Eichenhain“ in einem Bebauungsleitplan zusammengefasst worden sind. Im Buchenweg liegen schwerwiegende Problematiken vor, die nicht pauschal gelöst werden können.
2. Wir bitten um detaillierte Erläuterungen, warum sowohl 2013, 2015 als auch 2017 die öffentlich befristete Stellungnahme zum Bebauungsplan Buchenweg/ Eichenhain grundsätzlich in den Sommerferien vorlag bzw. liegt.
3. Im Buchenweg Bereich WR A sind die Bebauungsfenster so geplant, dass für die Anwohner, die schon im Buchenweg wohnen, keine Sicht zum Mariahilfberg bzw. zur Kirche mehr gegeben sind. Die Firsthöhe ist zu hoch, die Dächer zu steil und die Garagen versperrern ebenfalls die Sicht. Die Bauschablone D würde die Häuser mehr an den Hang anpassen. Die Straße soll für diese Häuserreihe oberhalb der Baufenster liegen. Angepasst an die Höhenlinien. So könnten die Anlieger des Buchenwegs die Sicht zum Mariahilfberg weiterhin genießen, es gäbe keine Schluchtwirkung im Buchenweg und sie wären nicht an den Erschließungskosten beteiligt. Die Grundstücke oberhalb des Buchenwegs könnten effizienter genutzt werden und der Weg zum jeweiligem Haus wäre nicht beschwerlich. So gäbe es für alle Beteiligten einen Vorteil. Es kann aber nicht sein, dass Anlieger des Buchenwegs für ein Bauvorhaben eine Existenzgefährdung hinnehmen müssen.
4. Nochmals, es gibt für uns definitiv keinen Vorteil für dieses Bauvorhaben !!!!!
5. Wir behalten uns vor, gegen die Wertminderung des Anwesens Buchenweg 10, die durch die Bebauung und Enteignung entstehen würde, rechtlich vorzugehen.
6. Der zukünftige Buchenweg ist zu groß geplant und unnötig. Alle bestehenden Häuser im Buchenweg (2,4,6,8 und 10) sind voll erschlossen. Wege- und Fahrrechte, sowie Leitungsrechte sind im Grundbuch verankert und geregelt. Es besteht kein Bedarf, eine neue und breitere Straße zu bauen. Etwaige Verpflichtungen der Anwohner im Buchenweg, wie die Abgabe von Grund, ist im Grundbuch nicht vermerkt und wird definitiv abgelehnt. Wir werden ggf. eine Enteignung gerichtlich anfechten und auf unser Grundrecht bestehen.
7. Im Buchenweg 10 hatte die Stadt ihr Vorkaufsrecht 2009 verwirkt. 2013, nachdem die Anlage aufwendig und zwangsweise sehr kostenintensiv angelegt wurde, sollte nun durch ein zum Leben erweckten Bebauungsplan, alles wieder abgerissen werden? Diese Forderung ist für die Anwohner unzumutbar. Wir behalten uns vor, auf Schadenersatz zu klagen.

1. Der Ausschnitt macht deutlich, dass eine Trennung der Verfahren bei nicht parallelem Satzungsbeschluss zu einer städtebaulich nicht ausreichend geregelten Situation im Schnittbereich führen würde. Gehwege Enden im



nichts. Grundstücke werden von der Erschließung abgetrennt ohne eine Neue aufzuweisen etc. Daher ist eine Trennung der Verfahren unseres Erachtens nicht Möglich. Die gesamt Betrachtung muss erfolgen.

2. Dies ist durch die Zeitachse so entstanden und vollkommen irrelevant. Eine so erfreulich hohe und detaillierte Beteiligung durch die Bürger konnte so jedoch erreicht werden.
3. Die Aussicht ist kein ordnungsgemäßer Belang. Die Bauschablone D verbessert die Situation nicht, es würde von Seite des Buchenwegs sogar durch die Dachausbildung deutlicher hervortreten. Der Bruch im Baustil wäre nicht vertretbar und der Buchenweg müsste trotz dessen ausgebaut werden um ein dauerhaft gesichertes Baurecht zu erwirken.



- 4.-7. Der Vorteil des Ausbaus liegt in der dauerhaften Sicherung der Baurechte. Der Rechtsweg steht natürlich offen. Eine Wertminderung durch die Schaffung einer ordnungsgemäßen Erschließung ist nicht erkennbar. Der Ausbau erfolgt im Minimum der öffentlichen Erschließung. Die privatrechtlichen Regelungen sind nicht ausreichend, da sie nicht in eine öffentliche Verkehrsfläche münden.

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
<p>Beteiligung 5 Seite 2 von 6</p>	
<p>8. Bebauungspläne, die über 20 Jahre nicht verwirklicht wurden, können aufgehoben und müssen nicht zwangsweise umgesetzt werden. In unserem Fall sind es nun 47 Jahre ohne Planungswille. Der Planungswille ist erloschen. Eine Bebauung kann zu Gunsten des Naherholungsgebiet Mariahilfberg gestoppt werden. Daher ist die Argumentation, wenn der Bauleitplan Amberg 129“Am Eichenhain“ mit gleichzeitigem 124. Änderungsverfahren abgelehnt wird, der alte Bebauungsplan in Kraft tritt, juristisch nicht haltbar.</p> <p>9. Die Bemerkung auf die Feststellung, dass teure Hofanlagen eingerissen werden müssten, mit „die Anwohner hätten davon gewusst“ ist falsch. Aber selbst wenn sie davon gewusst hätten, wäre es unzumutbar, die Anwohner jahrelang auf einer Baustelle wohnen zu lassen.</p> <p>10. Auf dem Bauamt wurde uns erklärt, dass der alte Bebauungsplan hinfällig sei. Auf ein Vorkaufsrecht wurde seitens der Stadt verzichtet. So unterstreicht dieser Verzicht noch einmal den hinfälligen Bebauungsplan. Unser Baufenster der Garage lag ursprünglich genau im Bereich der geplanten Neuanlage der Straße. Das Haus und die Garage wurden 2m hangabwärts verrückt, um es überhaupt möglich zu machen, in die Garage einfahren zu können. Auch diese Tatsache lässt darauf schließen, dass kein Planungswille seitens der Stadt vorlag.</p> <p>11. Auch wenn der Grund auf Buchenweg 8 und 10 nicht öffentlich gewidmet ist, muss keine neue Straße gebaut werden. Die Breite des Buchenwegs reicht aus. Der Buchenweg befindet sich nicht in einem „sicherheitsgefährdeten Zustand“. Sollte die Breite des Buchenwegs juristisch nicht ausreichen, kann kostengünstig nachgearbeitet werden. Die Anwohner im Buchenweg werden dafür gemeinsam aufkommen. Die Straße wurde erst 2013 zum Teil neu geteert. 2010 wurde das Haus im Buchenweg 10 in Holzständerbauweise gebaut. Für den Aufbau der Wandteile wurde problemlos ein 50t LKW abgestellt. Auch der Pellets-Lastwagen mit 40t fährt problemlos in die Straße. Hier wird mit zweierlei Maß gerechnet. Es gibt in Amberg durchaus viel engere Straßen. Man denke an den Philosophenweg. Bestandschutz sollte auf dem Bauamt eine größere Rolle spielen. Eine Stadt lebt vom Flair der gewachsenen Infrastruktur. Wir sollten aus den Bausünden der 70er Jahre gelernt haben. Amerikanische Planstraßen gehören nicht nach Deutschland. Davon abgesehen gibt es zahlreiche Straßen in Ambergs Neubaugebieten, die ähnlich wie der Buchenweg ausgebaut sind. Hier redet keiner von Sicherheitsmängeln. Der Buchenweg gleicht einem Wohnweg oder einem befahrbaren Anliegerweg. So etwas gibt es in Amberg auch an anderen Stellen. Warum nicht der Buchenweg?</p>	<p>8. Die Aussage ist juristisch haltbar, der Bebauungsplan AM 8A Am Galgeberg müsste durch ein Änderungsverfahren Teilaufgehoben werden. Für die Begründung der Herausnahme von bereits erteiltem Baurecht liegen keine ausreichenden städtebaulichen, oder naturschutzrechtlichen Gründe vor. Die Erschließung ist nicht ausreichend und der Planungswille zur Schaffung von Baurecht und eines Ortsrandes bleibt bestehen und wurde mit dem Verfahren neu formuliert. Ein Aufhebungsverfahren wurde auch durch den Stadtrat nicht gewünscht, es wurde diese seitens des Baureferats nicht favorisierte Variante vorgetragen jedoch nicht zur Weiterführung beschlossen.</p> <p>9. Es kann davon ausgegangen werden, dass der rechtskräftige Bebauungsplan AM 8A den Anwohnern des Buchenwegs bekannt war und ist. Die zeitliche Abfolge ist durch die gewachsenen Strukturen in diesem Fall sicherlich äußerst unglücklich.</p> <p>10. Die Aussage über die Hinfälligkeit kann von Seiten des Bauamtes auch auf interne Rückfrage nicht bestätigt werden.</p> <p>11. Neben der gesicherten öffentlichen verkehrstechnischen Erschließung (dabei ist nicht nur die Breite ausschlaggebend) ist hier gerade auch die öffentliche und kontrollierte Ableitung des Hangwassers und Regenwassers nötig um auch die Bebauung an der Straße Am Eichenhain zu schützen, da der Ablauf zur Zeit diffus zu Lasten Dritter hangabwärts erfolgt. Der Philosophenweg kann lediglich als nicht zur Gänze funktionstüchtiges Beispiel herangezogen werden. In den Neubaugebieten werden Straßen auch als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Der Buchenweg wird lediglich eine solche Dimension annehmen, es wird die bereits versiegelte Fläche genutzt und lediglich auf 4,75m und im Kurvenbereich auf 5,50m auf geweitet. Sogenannte Anliegerwege / Wohnwege können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, der Buchenweg ist auch zu lang und muss die Erschließungsfunktion für zu viele Eigentümer erfüllen.</p>

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
<p>Beteiligung 5 Seite 3 von 6</p>	
<p>12. Die Stadt hätte bei Beantragung der Baugenehmigung darauf hinweisen müssen, dass für die letzten 30m der Rezerstraße kein Geh- und Fahrrecht besteht. Mit Erteilung der Baugenehmigung willigt die Stadt ausdrücklich ein, dass die Straße befahren werden darf. Es handelt sich hier auch um Bestandschutz. Es muss deshalb nicht zwingend eine neue Straße gebaut werden. Der Feldweg ist erst auf Höhe des Buchenwegs als solcher gekennzeichnet. Die 30m sind standardmäßig ausgebaut.</p> <p>13. Die private Ver- und Entsorgung ist nicht diffus, sondern in Plänen gut ersichtlich. Die Erschließung wurde vor etwa 30 Jahren von den Eigentümern selber getragen. Beweise liegen vor. Im Buchenweg 10 wurden die Versorgungsleitungen, die auf dem eigenen Grund liegen, erneuert. Sollte diese Erschließung unzumutbar sein, hätte die Stadt ebenfalls vor Erteilung der Baugenehmigung darauf hinweisen müssen. In diesem Fall plädieren wir auf Schadensersatz. Der Anschluss befindet sich hangabwärts und macht einen erneuten Anschluss zum Hang hin unmöglich. Die Bodenplatte würde zerstört werden und Feuchtigkeit würde eindringen. Es handelt sich hier um einen Neubau!</p> <p>14. Grundstück 2460/12 und Grundstück 2460/27 gehören einer Erbengemeinschaft und sind erst 2016 in zwei Parzellen aufgeteilt und neu vermessen worden. Die beiden Parzellen zusammen sind groß genug, um den Zugang über den Eichenhain zu wählen. So würde für die Erbengemeinschaft auch eine geringere Erschließungsgebühr fällig werden. Der Anschluss muss nicht zwingend über den Buchenweg erfolgen!</p> <p>15. Wieso ist eine öffentliche Erschließung des Buchenwegs verpflichtend? Die Argumentation, dass dadurch „Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet verringert werden“ ist nicht einleuchtend. Im Gegenteil, das Regenwasser soll durch den Galgenberg in die Vils geleitet werden. Wir fragen uns, wie dieses technisch umgesetzt werden soll bzw. welche Kosten damit verbunden sind. Sollen diese Kosten ebenfalls auf die Eigentümer umgelegt werden? Auf der anderen Seite des Galgenbergs befinden sich die Schrebergärten. Hiermit beantrage ich eine genaue Planung und Kalkulation der Kosten der Wasserableitsysteme des Buchenwegs.</p> <p>16. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen: Da es sich bei dem Auftragnehmer um einen in Amberg ansässigen Forstwirt handelt, kann eine Befangenheit nicht ausgeschlossen werden. Hiermit beantrage ich ein unabhängiges artenschutzrechtliches Gutachten. Fledermäuse befinden sich auch in den Häusern und Gärten der Anlieger im Buchenweg. Durch den zukünftigen Baulärm, der ein neues Wohngebiet entstehen lassen soll, werden die Fledermäuse irritiert sein und sich nicht weiter vermehren. Auch kann dadurch die Nahrungsaufnahme der Tiere erheblich gestört werden.</p>	<p>12. Eine tatsächliche Befahrbarkeit ist zwar aktuell gegeben ist jedoch nicht sicher gestellt- es handelt sich jedoch nicht um eine gesicherte öffentliche Erschließung. Der städtische Feldweg ist ebenfalls nicht standardmäßig ausgebaut, dies würde im Rahmen der Bauarbeiten erfolgen, danach wäre auch die dringend notwendige öffentliche Widmung dieses Bereichs möglich.</p> <p>13. Die Entsorgung des Schmutzwassers ist privat ordentlich geregelt, daher entsteht nach Ausbau des Buchenwegs auch keinerlei Verpflichtung an den Schmutzwasserkanal im Buchenweg an zu schließen. Es ist lediglich die Möglichkeit bei einem nach dem Ausbau des Buchenwegs auch zulässigen Neubau anzuschließen. Da jedoch in Zukunft immer mehr wert (auch rechtlich) die Trennung von Schmutz und Regenwasser / Hangwasser gelegt wird ist der Ausbau im Trennsystem obligatorisch. Das Hangwasser wird derzeit diffus zu Lasten Dritter weitergeleitet.</p> <p>14. Städtebaulich und auch durch die Geländestruktur ist nur eine Erschließung über den Buchenweg auf Dauer sinnvoll. Derzeit handelt es sich um ein quasi gefangenes Grundstück welches notdürftig über Wegesicherungen erschlossen werden kann.</p> <p>15. Nach § 30 Baugesetzbuch ist ein (Bau-)Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zulässig wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Gerade durch diese sogenannte gesicherte Erschließung sind ihre Bestandsgebäude zwar durch den Bestandsschutz gesichert - ein Neubau wäre jedoch nicht möglich, da keine Baugenehmigung ausgesprochen werden könnte.</p> <p>16. Es wurde durch die Stadt ein unabhängiger Gutachter beauftragt, der gerade auf dem Gebiet der Fledermäuse in der Oberpfalz und über deren Grenzen hinaus einen außerordentlich guten Ruf genießt und sich seit Jahren für deren Erhalt der Fledermäuse in der Umgebung einsetzt. Diese Unterstellung ist nicht haltbar. Da das sich in unmittelbarer Umgebung befindliche Ausweichquartier der unter Landschaftsschutz gestellte Wald am Mariahilfberg ist, kann der vorübergehende Wegfall kompensiert werden.</p>

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
<p>Beteiligung 5 Seite 4 von 6</p>	
<p>17. In den Gärten und im Umfeld des Buchenwegs befinden sich auch die heimischen Eichhörnchen, die durch ihren Konkurrenten aus den USA, der sich stark vermehrt, immer seltener werden. Auch diese Tiere gilt es zu schützen. Im Feld oberhalb des Buchenwegs gibt es viele Vögel, die dort nach Nahrung suchen. Auch Rehe, Hasen und Igel sind dort anzutreffen.</p> <p>18. Die landwirtschaftlichen Flächen oberhalb des Buchenweges gehören zur Frischluftschneise Ambergs. Hierzu liegt kein Gutachten vor. Eine Bebauung würde den Effekt der Luftzirkulation vermindern. Es wird nur kurz erwähnt, dass es einen Kaltluftentstehungsort mit hohem Ausgleichspotential gibt.</p> <p>19. Es ist wichtig, landwirtschaftliche Flächen zu erhalten, da mit der Zunahme der Bevölkerung und einer zunehmenden Ölnappheit, der Wert des Ackerlandes steigt. So muss es gewährleistet sein, dass sich eine Stadt größtmöglich selber versorgen kann. Das sieht auch der bundesweite Katastrophenplan vor. Nachdem das Buch „Black Out“ publik wurde, arbeitet die Bundesregierung an derartigen Katastrophenplänen. Deshalb beantragen wir hiermit die Offenlegung des Katastrophenplans für Amberg.</p> <p>20. Nachhaltigkeit kann nicht zu Lasten der Anlieger des Buchenwegs gehen! Es stehen in Amberg genügend Wohnungen und Häuser leer, die bezogen werden könnten. Auch im Stadtkern. Die großen Grundstücke, die oberhalb des Buchenwegs erschlossen werden sollen, sind für Durchschnittsfamilien nicht erschwinglich. Grundstücke über 1000m<sup>2</sup> werden, wie häufig üblich, von denjenigen erworben, die schon genügend Grund besitzen oder werden von einem Unternehmer aufgekauft. Unternehmer möchten aber den größten Profit machen. So sollte strikt festgelegt werden, dass nur Einfamilienhäuser in den Parzellen oberhalb des Buchenwegs gebaut werden dürfen. Jedenfalls kommt der Ausbau des Buchenwegs nicht einem öffentlichen Interesse nach.</p> <p>21. Ich bitte um Erläuterung der Bemerkung „privater Ausbau ohne Standards“. Welche Standards sind denn notwendig, um eine Neuerschließung des Buchenwegs zu erzwingen? Und können jene nicht auch für die Anwohner kostengünstiger erledigt werden? Es geht doch um die Erschließung der Parzellen oberhalb des Buchenwegs. Für uns Anwohner des Buchenwegs bedeutet diese Bebauung nur eingreifende Nachteile. Über Jahre Schmutz und Baulärm, weniger heimische, aber seltene Tiere, mehr Verkehrsaufkommen (nicht nur im Buchenweg, sondern auch in der Rezerstraße, die jetzt schon an ihre Belastungsgrenze gestoßen ist), keine Sicht mehr auf den Mariahilfberg, Enteignung unserer Höfe, die uns im Sommer Schatten spenden, aufwendige Anlagen müssen abgerissen werden und wir müssen existenzgefährdende Beträge für die Erschließung zahlen. Diese Fakten können nicht wegdiskutiert werden. Und dagegen werden wir uns vehement wehren!</p>	<p>17. Diese agilen Tierarten werden sich während der Bauphase in das Landschaftsschutzgebiet zurückziehen und in die Gärten und gerade in die zu pflanzende mit vorwiegend einheimischen und standortgerechten Arten zu gestaltende Hecke als Ortsrandeingrünung bei Fertigstellung zurückkehren.</p> <p>18. Die Frischluftschneisen wurden aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Amberg entnommen. Der Verlust dieses Streifens mit einer niedrigen Gebäudehöhe Richtung Hang wird als verträglich eingestuft, da im Rahmen dieses Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan dauerhaft die Freihaltung dieses Entstehungsgebietes oberhalb sichert.</p> <p>19. Durch die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes und des Baulinienplanes 22 werden dauerhaft landwirtschaftliche Flächen gesichert. Der Katastrophenschutzplan der Stadt Amberg liegt dem Stadtplanungsamt nicht vor. Die Zuständigkeit liegt bei der Rettungsleitstelle.</p> <p>20. Es soll neuer Wohnraum für sämtliche Bürger der Stadt Amberg entstehen. Die Verhältnismäßigkeit von Angebot und Nachfrage muss natürlich flächenmäßig gewahrt werden. Aber gerade gehobener Wohnraum ist in Amberg knapp. Es sind reine Einfamilienhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt.</p> <p>21. Es handelt sich um eine öffentliche Ersterschließung, die bereits nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan (wesentlich größer) geplant ist. Es fehlen derzeit eine geregelte Regen- und Hangentwässerung, es gibt keine ausreichende Beleuchtung, kein Wasserhydrant für die Feuerwehr, keine ausreichende Fahrbahnbreite für Begegnungsverkehr und es fehlen öffentliche Parkplätze. Es geht wie bereits mehrfach erwähnt um die sogenannte gesicherte Erschließung. Der Wert eines Grundstücks dessen Bebauung lediglich Bestandsschutz genießt und im Schadensfall nicht erneut erbaut werden dürfte, wird auf die Dauer geringer ausfallen. Dies ist der Vorteil, gerade für die älteren Gebäude am Buchenweg, die lediglich saniert aber nicht neu aufgebaut werden dürften.</p>

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
<p>Beteiligung 5 Seite 5 von 6</p>	
<p>22. Die Müllabfuhr hatte bis dato keine Probleme, in den Buchenweg zu fahren. Hier gibt es ganz andere Straßen. Sollte es jedoch Probleme in Zukunft geben, lassen sich diese Probleme auch kostengünstiger beheben.</p> <p>23. Wir beantragen eine genaue, öffentlich dargestellte Ermittlung der Kosten, die auf jedes Grundstück im Buchenweg und Eichenhain zukommen sollen.</p> <p>24. Wir beantragen ein Gutachten der Verkehrsinfrastruktur einschließlich des ruhenden Verkehrs der Rezerstraße /Steingutstraße. Zu Stoßzeiten stoßen diese Straßen an ihre Grenzen. Da die meisten Häuser kleine Garagen haben und die Anzahl der Autos zunimmt, muss man sich durch die Straße schlängeln. Unfallschwerpunkt ist die Einmündung zur Steingutstraße. Diese Tatsache kann nicht übersehen werden. In der Rezerstraße wohnen um die 40 Kinder, die oft auf der Straße spielen. Größeres Verkehrsaufkommen würden auch eine Gefahrenquelle für die Kinder sein. Die Kinder spielen auf der Straße, da, wie schon festgestellt wurde, die Infrastruktur schlecht ist. Bevor an eine neue Bebauung gedacht wird, sollten erst einmal Spielplätze und eine Verbreiterung der Unterführung zum Ring geplant werden, damit die Kinder einen sicheren Schulweg zur Max-Josef-Schule haben. Die Verbreiterung der Unterführung wurde aus Kostengründen vor etwa 7 Jahren abgelehnt.</p> <p>25. Wir wenden uns gegen die erhöhte Lärmbelästigung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen.</p> <p>26. Wenn den Eigentümern im Buchenweg die Höfe gelassen werden, gibt es keine Parkprobleme. Auch dies ist kein zwingender Grund, eine teure Straße zu erschließen.</p> <p>27. Die Anwohner des Buchenwegweg 10 werden die Stützmauer aufgrund des Bestandsschutzes nicht abreißen. Sie werden auch keinen Grund für die Erschließung des Buchenwegs zur Verfügung stellen. Unter dem Hof liegen aufwendige Drainagen. Im Grundbuch war nichts vermerkt, dass im Falle einer Erschließung Grund abgegeben werden muss. In diesem Fall hätten wir das Grundstück nicht gekauft. Der Erwerb des Grundstücks war notariell an den Erhalt einer Baugenehmigung gebunden. Hiermit halten wir uns vor, die Stadt auf Schadensersatz zu verklagen.</p>	<p>22. Es ist die Summe der Probleme die in der Straße Am Buchenweg den Handlungsbedarf auslöst. Die Müllabfuhr ist nur eines, sie ist nicht verpflichtet in solche Straßen einzufahren - eine Möglichkeit der Regelung wäre eventuell eine Tonnenbereitstellung an der Rezerstraße. Diese bildet die letzte öffentlich gewidmete Fläche, die ausreichend ausgebaut ist.</p> <p>23. Die Kosten für die Grundstücke an der Straße Am Eichenhain wurden bereits ermittelt und können in der Bauverwaltung abgefragt werden.</p> <p>24. Ein Verkehrsgutachten bei einer zu erwartenden maximalen Mehrung ist nicht tragbar, da dies hohe Kosten verursacht. Das Fachpersonal der Stadt Amberg ist durchaus in der Lage eine solche Mehrung in die Bestandszahlen einzuarbeiten und eine Aussage über die Belastungsgrenzen zu tätigen.</p> <p>25. Auch die Lärmbelastungen wurden als verträglich eingestuft.</p> <p>26. In die Hofflächen wird nur in Parzelle 5 und 6 eingegriffen und auch diese Hofflächen bieten auch bei Erhalt keine öffentlichen Parkplätze.</p> <p>27. Die Stützmauern würden natürlich erst im Rahmen der Straßenbauarbeiten zurück gebaut werden. Vor dieser liegt selbstverständlich der Erwerb der Flächen durch die Stadt Amberg. Der durchaus bekannte Bebauungsplan sah und der neue sieht hier eine Verkehrsfläche vor - dies bildet die Rechtsgrundlage, nicht das Grundbuch. Die Erteilung der Baugenehmigung ist hiervon unberührt. Der Rechtsweg steht natürlich offen.</p>

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
<p>Beteiligung 5 Seite 6 von 6</p>	
<p>28. Die Baugenehmigung wurde von der Stadt erteilt. Eine Begründung, dass sie nicht rechtmäßig erteilt wurde, ändert an der Tatsache nichts, dass wir jetzt dort wohnen. An dieser Stelle beantragen wir eine detaillierte Begründung, warum die Baugenehmigung rechtswidrig erteilt wurde. Wir behalten uns auch vor, auf Schadensersatz zu klagen. Der Erwerb des Grundes war notariell an den Erhalt einer Baugenehmigung für diesen Grund gebunden.</p> <p>29. Der Gehweg vom Buchenweg zum Eichenhain und der Wendehammer verursachen unnötige Kosten, sind nicht notwendig und werden von uns abgelehnt. Das zeigt sich in vielen Neubaugebieten. So auch in Krumbach.</p> <p>30. Da Frau Anne-Katrin Kluth für das Stadtplanungsamt arbeitet und eine Befangenheit nicht ausgeschlossen werden kann, beantragen wir ein unabhängiges Umweltgutachten bzw. einen unabhängigen Umweltbericht.</p> <p>31. Bitte erläutern Sie uns RAS-LP4. Was genau muss zwingend festgehalten werden?</p> <p>32. Das Feld wird regelrecht bestellt. Die Erträge scheinen gut genug zu sein, dass es sich lohnt Mais, Weizen, Gerste und andere Getreidesorten anzubauen. Inwieweit das Grundwasser an dieser Stelle durch den Ackerbau belastet wird, sind nur Mutmaßungen. Es liegen keine eindeutigen Fakten vor. Diese mögen nachgereicht werden.</p> <p>33. Wir schließen uns den hier noch nicht genannten Einwendungen der Frau [REDACTED] an. Die einzelnen Punkte können Sie dann im gesonderten Schreiben von Frau [REDACTED] nachlesen.</p> <p>34.</p> <p>35. Wir möchten noch einmal darauf hinweisen, dass wir eine Familie mit 4 Kindern sind, die aufgrund einer vom Bauamt erteilten Baugenehmigung neu gebaut hat. Im Vorfeld war von einer Neuerschließung des Buchenwegs und der damit verbundenen enormen Kosten keine Rede, sodass diese in der Kalkulation auch nicht vorgesehen waren. Kosten in dieser Höhe sind nicht zumutbar und auch nicht verhältnismäßig. Wir bitten, uns das öffentliche Interesse sowie eine Verhältnismäßigkeit aufzuzeigen, die derartige privat zu tragende finanzielle Belastungen rechtfertigen würden. Des Weiteren behalten wir uns vor, hiergegen rechtliche Schritte einzuleiten.</p>	<p>28. Dies ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens und bildet keine abwägungsrelevanten Inhalt.</p> <p>29. Eine Einbahnringerschließung ist auf Grund der etwas unübersichtlichen Einfahrt an der Straße Am Eichenhain und auf Grund der doch steilen Hanglage nicht möglich und wäre wohl auch nur bedingt Kostengünstiger.</p> <p>30. Angestellte des öffentlichen Dienstes sind zur Unabhängigkeit verpflichtet. Als Diplom Ingenieurin des Umweltschutzes (FH) ist die sachliche und fachliche Eignung ein solches Gutachten zu verfassen durchaus gegeben.</p> <p>31. Die RAS-LP4 ist nicht existent und wurde redaktionell aus den Festsetzungskatalog entfernt.</p> <p>32. Auf landwirtschaftlich genutzten Flächen dürfen Düngemittel eingesetzt werden - ob dies derzeit gerade statt findet ist nur bedingt relevant. Es wird betrachtet, dass der Einsatz jederzeit sofort möglich ist. Und dass der Einsatz von Düngemitteln Belastungen für das Grundwasser darstellt wurde anhand des Nitratgehalts und ähnlichen Stoffen durchaus fachlich nachgewiesen.</p> <p>33. Die genannten Schreiben werden ebenfalls beantwortet und abgewogen.</p> <p>34. Der Punkt war nicht belegt</p> <p>35. Der rechtskräftige Bebauungsplan sah dort bereits eine Verkehrsfläche vor, dies war vorab ersichtlich. Die Baugenehmigung erfolgte im Freistellungsverfahren - es wurde also ein dem Bebauungsplan konformer Bau versichert. Derzeit ist auf Grundlage der Überschlägigen Kosten der Vorplanungen eine Verhältnismäßigkeit gegeben. Die Darlegung der detaillierten Kosten wird im Nachgang des Verfahrens erfolgen, wenn die Umsetzung zeitlich absehbar und der Grunderwerb erfolgt ist.</p>

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
<p><b>Beteiligung 6</b></p> <p><b>1. Geändertes Baufenster für eine dritte Garage auf dem Anwesen Buchenweg 8</b>                      Im Bebauungsplanentwurf Stand 11.11.2015 war für das Anwesen Buchenweg 8 noch ein Baufenster für eine dritte Garage eingezeichnet. Der Bebauungsplanentwurf Stand 28.06.2017 enthält dieses Baufenster für eine dritte Garage nicht mehr. Da die beiden bereits vorhandenen Garagen baulich ein Teil des Hauptgebäudes sind, würde eine dritte Garage keine wesentliche zusätzliche Überbauung des Grundstücks darstellen, zumal gem. §19 BauNVO die zulässige Grundfläche der Nebenanlagen im Regelfall um bis zu 50 % überschritten werden kann. Der Bedarf für einen dritten Stellplatz in Form einer Garage ist tatsächlich gegeben und dringend notwendig. In den Textfestsetzungen 6.7 werden zwei Stellplätze je Wohneinheit festgelegt - die Fläche unseres Wohngebäudes bietet Platz für zwei Wohneinheiten, auch wenn diese Zahl an Wohneinheiten momentan nicht benötigt wird und deshalb baulich derzeit nicht realisiert ist. Wir beantragen deshalb, das Baufenster für eine dritte Garage, wie im Bebauungsplanentwurf Stand 11.11.2015 ersichtlich, wieder aufzunehmen. Ein vom aktuellen Bebauungsplan umfasstes Carport würde die Anforderungen hinsichtlich Schutz von Kraftfahrzeugen vor Beschädigung (z.B. Marderbiss) nicht erfüllen.</p> <p><b>2. Einfriedung zwischen den Grundstücken</b>                      In den Textfestsetzungen des Bebauungsplanentwurfs Stand 28.06.2017, Punkt 5.9, ist als Einfriedung zwischen den Grundstücken Maschendrahtzaun vorgegeben, entlang öffentlicher Straßen und Flächen u.a. Metallzaun. Da diese beiden Zaunarten architektonisch nicht harmonieren und Maschendrahtzaun ebenfalls nicht mit bereits vorhandenen Einfriedungen (Altbestand) zwischen den Grundstücken harmoniert, ist die Aufnahme von Metallzäunen - analog den Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen und Flächen - als zulässige Einfriedung zwischen den Grundstücken in den Bebauungsplan sinnvoll. Wir beantragen die Aufnahme von Metallzäunen als zulässige Einfriedung zwischen den Grundstücken.</p> <p><b>3. Grundfläche (GR)</b>                      Diese vorgegebene Grundfläche (GR) von 270 m<sup>2</sup> unterschreitet die Flächen der Bestandsbauten teilweise wesentlich. Wir beantragen, diese Unterschreitung bzw. die Flächen der Bestandsbauten geeignet zu berücksichtigen, so dass Anbauten an Bestandsbauten (z.B. weitere Garagen) möglich sind.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zum Aufstellungsbeschluss waren die textlichen Festsetzungen noch nicht zur Gänze entwickelt, um im Bebauungsplangebiet möglichst gleiche Rechte zu schaffen wurden Carports und Stellplätze als generell zulässig festgesetzt. Um dem Gleichbehandlungsgrundsatz nachzukommen wurde das Garagenbaufenster angepasst.</li> <li>2. Es soll dadurch die natürliche Wirkung der Gartenbepflanzung und die optische Durchgängigkeit gefördert werden, diese wird bei massiveren Metallzäunen nicht gesehen.</li> <li>3. Es wurden für Teile der jetzigen Bebauung wesentliche Befreiungen von den bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan AM 8A „Am Galgenberg“ ausgesprochen. Der Bestandsschutz wird hier als ausreichend angesehen um einer weiteren Versiegelung und überdimensionierten Bauweise am Mariahilfberg zum Schutze des Landschaftsbildes entgegenzuwirken.</li> </ol>

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
<p><b>Beteiligung 7</b></p> <p>Meines Erachtens handelt es sich hier um ein interessengeleitetes Vorhaben einer Erben-gemeinschaft zur Gewinnung von 5 hochpreisigen Baugrundstücken, welches offenbar beim Stadtrat knappste Zustimmung findet trotz der immensen Kosten und Folgen für die bisherigen Anwohner des Eichenhains, wie von mir im Schreiben vom 18.1.2016 bereits ausgeführt wurde.</p> <p>Bei der Abstimmung im Stadtrat war es für den Beobachter jedenfalls auffallend, dass bei der knappen Mehrheit von 2 Stimmen zwei Stadträte fehlten, einer vorzeitig die Sitzung verliess und ein weiterer vor der Abstimmung die Toilette aufsuchen musste!</p> <p>Offenbar besteht bei der Stadt grosses Interesse, eine Durchgangsstrasse von der Rezer-zur Steingutstr. zu schaffen und uns als „Erschliessung der Strasse am Eichenhain“ zu verkaufen, wofür ein Grossteil der jetzigen hochbetagten Anwohner bereits vor über 50 Jahren die Erschliessungskosten an die Stadt bezahlt haben.</p> <p>Zum Umweltgutachten bzgl. des Biotops erlaube ich mir nur die Anmerkung, dass dieses von einer Stelle erstattet wurde, die wohl häufig von der Stadt Aufträge erhält. Das Er-gebnis einer Begutachtung z.B.durch den BUND sähe wohl anders aus.</p> <p>In wieweit soziale Belange bei diesem Vorhaben Berücksichtigung finden sollen, wie in der Anlage 9 zu meiner Beteiligung v. 18.1.2016 festgestellt wurde, wäre für mich schon von grossem Interesse!</p>	<p>Das Vorhaben wurde durch die Stadt Amberg vorangetrieben, der Lückenschluss soll im Auftakt zur dringenden Sanierung der Anschlussstelle Steingutstraße/ Laßlebenstraße erfolgen um die Straße „Am Eichenhain“ erstmalig vollständig her-zustellen. Eine Sackgasse ohne Wendemöglichkeit ist keine städtebauliche Option und die Ausführung mit zwei Wendeanlagen wurde ausreichend im Verfahren dis-kutiert und aus vielschichtigen Gründen abgelehnt. Die bereits bezahlten Beiträge finden natürlich Berücksichtigung.</p> <p>Die Art der Findung des Stadtratsbeschluss ist kein Bestandteil des Verfahrens. Es darf jedoch darauf hingewiesen werden das dieser rechtmäßig erfolgt ist.</p> <p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde von einem anerkannten Gutach-ter und der Umweltbericht von einer angestellten Diplomingenieurin des Umwelt-schutzes (FH) verfasst. Gegen beides gingen von Seiten des Bund Naturschutz keine negativen Stellungnahmen ein, die Meinungen werden sich demnach de-cken. Der Bund Naturschutz äußert sich lediglich zum Bebauungsplan. Der Gut-achter hat in den letzten Jahren kaum Aufträge durch die Stadt Amberg erhalten. Setzt sich aber privat und ehrenamtlich für den Schutz der Fledermäuse ein und berät in diesem Rahmen die Stadt Amberg.</p> <p>Es handelt sich um eine Sozialverträglichkeit - die privaten Belange der verschie-denen involvierten Parteien wurden gegeneinander abgewogen.</p>

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Beteiligung 8 Seite 1 von 4

Hierzu führt das LEP weiter aus:

*„Der demographische Wandel äußert sich in Bayern in einer mittel- bis langfristigen Abnahme der Bevölkerung, einem Anstieg des Durchschnittsalters der Bevölkerung und einer Abnahme der Erwerbspersonenzahl. Langfristig niedrige Geburtenraten sind die Hauptursache des demographischen Wandels. Sie führen zu einer Verkleinerung jeder Generation um rund ein Drittel im Vergleich zur Vorgängergeneration. Diese Entwicklung kann auch durch Migrationsbewegungen nicht ausgeglichen, sondern allenfalls abgemildert werden.“*

*„Auch bei der Siedlungsentwicklung ist der demographische Wandel zu beachten. Baulandausweisungen sind zur Bewältigung des Einwohnerrückgangs grundsätzlich ungeeignet und können die negativen Folgen des demographischen Wandels sogar verstärken. Zur Vermeidung eines mit Baulandausweisungen geführten kommunalen Wettbewerbs um Einwohner ist deshalb die Siedlungsentwicklung auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen.“*

• **Nachhaltige Raumentwicklung**

Im Interesse einer nachhaltigen Raumentwicklung legt das LEP folgendes Ziel fest:

*„Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.“*

In der Begründung und im Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan setzt sich die Stadt an mehreren Stellen mit diesen Vorgaben des LEP auseinander. Bei der Abwägung der verschiedenen Interessen kommt die Stadt allerdings zu Ergebnissen, die bei zutreffender Gewichtung der verschiedenen Interessen und Beachtung der Zielvorgaben des LEP rechtlich nicht haltbar sind.

Nach der Begründung der Stadt Amberg zum Bebauungsplan ist es Ziel:

*„Wohnraum innerhalb bereits urban geprägten Gebieten zu schaffen.“*

Zur demographischen Entwicklung führt die Stadt aus:

*„Die Stadt Amberg hat aufgrund der bereits leicht rückläufigen Einwohnerzahl zunächst keinen großen Wohnflächenbedarf mehr. Der zusätzliche Wohnflächenbedarf ist weitgehend auf die immer noch zunehmenden Einpersonenhaushalte zurückzuführen (zusätzlich ca. 300-350 Wohneinheiten bei Trendfortschreibung). Rechnerisch wäre dieser Bedarf durch die Nutzung aller erschlossenen Baulücken vollständig zu decken.“*

*„Wegen des vermehrten Zustroms von Flüchtlingen, von denen ein nicht geringer Prozentsatz Daueraufenthaltsgenehmigungen erhält, muss der Wohnbauflächenbedarf nach oben korrigiert werden.“*

*„Bei einer stark überwiegender Nachfrage im Eigenheimbereich muss, unter Annahme einer ca. 10-prozentigen Nutzung von Baulücken in den nächsten 10 Jahren, von einem zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf von netto ca. 12 ha für Einheimische und von mindestens netto ca. 10 ha für Flüchtlinge in der Stadt Amberg ausgegangen werden.“*

Die Ausführungen der Stadt Amberg bestätigen damit die im LEP dargestellte Situation zur demographischen Entwicklung. Ein Bedarf an **zusätzlichem** Wohnraum besteht in den kommenden Jahren allein für Einpersonenhaushalte und ggf. Flüchtlinge.

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

**Beteiligung 8 Seite 2 von 4**

Verbindliche Vorgabe des LEP für die Planungsbehörden ist es nun, die Bauleitplanung entsprechend diesem erkannten Bedarf auszuführen.

Nach dem von der Stadt errechneten Bedarf, müssen daher in den kommenden Jahren 300-350 Wohneinheiten für Einzelpersonenhaushalte, sowie ggf. Unterkünfte für Flüchtlinge geschaffen werden. Hieran hat sich die Bauleitplanung der Stadt zu orientieren.

Der vorliegende Bebauungsplan ist in keinster Weise geeignet, dieses Ziel zu fördern, da die geplanten Gebäude weder für Einzelpersonenhaushalte, noch für Flüchtlinge geeignet sind.

Der Bedarf an Wohnraum für Familien und das Interesse an Einfamilienhäusern mit Garten in großzügiger Bauweise kann durch den Bestand an derartigen Gebäuden gedeckt werden. Infolge der Altersstruktur der Bevölkerung werden immer wieder Gebäude zum Verkauf angeboten, die diesen Bedürfnissen entsprechen.

Zum Ziel der nachhaltigen Raumentwicklung führt die Stadt im Umweltbericht zum Bebauungsplan aus:

*„Dem Nachhaltigkeitsgrundsatz wird in diesem Bebauungsplan nachgekommen, da bereits bestehende Erschließungen genutzt werden und bereits bestehende Baurechte dem heutigen Stand angepasst werden.“*

Zum Ziel „Erhalt der Arten- und Lebensvielfalt, Biotopverbundsystem“ heißt es im Umweltbericht:

*„Diesem Ziel kann nicht nachgekommen werden. Der Eingriff wäre derzeit bereits zulässig, der Eingriff bleibt bestehen.“*

Anlass für diese Ausführungen ist die im Plangebiet liegende Biotopfläche 30. Hierzu führt der Umweltbericht im Weiteren folgendes aus:

*„...hierbei handelt es sich um einen Baumbestand, eine Baumgruppe und eine naturnahe Hecke. Zur Zeit der Biotopkartierung war die Fläche nicht gesetzlich geschützt nach damals 13 d BayNatSchG. Nach dem aktuellen Naturschutzgesetz, sind bestimmte Biotope nach § 30 BNatSchG oder Art 23 BayNatSchG geschützt. Die betroffenen Biotope sind laut unterer Naturschutzbehörde häufig und unterliegen daher nicht dem gesetzlichen Schutz, sondern sie dürfen lediglich nicht ohne Grund entfernt werden. Ein Bebauungsplan stellt einen solchen Grund dar, eine gewisse **Alternativlosigkeit** liegt in diesem Fall durchaus vor, da die Eingriffe bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der noch ohne Umweltbericht erstellt wurde zulässig sind.“*

In Anbetracht folgender Umstände muss diese Einschätzung der Stadt Amberg im Hinblick auf die Vorgaben des LEP als rechtsfehlerhaft angesehen werden:

Die Begründung der Stadt, eine Ausweisung von Bauland, sowie eine Beeinträchtigung der Biotopfläche sei aus heutiger Sicht rechtmäßig, da die überplanten Flächen bereits in den bisher bestehenden Bauleitplänen (Baulinienplan vom 31.03.1930 und Bebauungsplan AM 8A „Am Galgenberg“ vom 04.07.1970) als Bauland ausgewiesen waren bzw. sind, verkennt die Funktion und Aufgaben, sowie die rechtlichen Wirkungen von Bauleitplänen.

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Beteiligung 8 Seite 3 von 4

*„Bauleitpläne haben die Gemeinden aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Planungshoheit der Gemeinden schließt die Pflicht ein, Bauleitpläne stets dann aufzustellen, wenn ein Bedürfnis dafür vorliegt. Dies ist (immer) regelmäßig dann der Fall, wenn die beabsichtigte oder die zu erwartende städtebauliche Entwicklung der Gemeinde voraussichtlich zu einer wesentlichen Veränderung der baulichen oder sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde führt oder wenn es aus anderen, im öffentlichen Interesse liegenden Gründen notwendig wird, die örtliche räumliche Entwicklung zu ordnen. Die Aufstellung oder **Änderung von Bauleitplänen** kann auch erforderlich sein, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).“* (Vgl. Planungshilfen für die Bauleitplanung; Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen der Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr).

Ein Bebauungsplan entfaltet somit keine Wirkung für die Ewigkeit, sondern er dient den Städten gerade dazu, die Nutzung der Grundstücke an die jeweilige prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und die tatsächlichen Bedürfnisse der kommenden Jahre anzupassen. Durch die Aufstellung neuer oder die **Änderung bestehender Bauleitpläne**, muss die Stadt auf Veränderungen der Einwohnerentwicklungen oder geänderte gesellschaftliche Werte zu reagieren.

Im Bereich der Stadt Amberg haben sich die Prognosen, bezogen auf die Einwohnerentwicklung und damit den Bedarf an Wohnraum zwischen 1930 und heute maßgeblich verändert.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne in den Jahren 1930 und 1970 wurde zu Recht davon ausgegangen, dass aufgrund steigender Einwohnerzahlen ein zusätzlicher Bedarf an hochwertigem Wohnraum besteht. Von ca. 30.000 Einwohnern im Jahr 1930 hat sich die Einwohnerzahl bis zum Jahr 1970 auf ca. 41.000 erhöht. Bis zum Jahr 1980 erfolgte nochmals eine Zunahme auf ca. 44.000 Einwohner. Somit entsprach der damalige Ausweis von Bauland auch dem tatsächlichen demographischen Entwicklung und den Bedürfnissen.

Nach 1980 ist aber eine Abnahme der Bevölkerungszahlen in Amberg zu verzeichnen. Die Stadt prognostiziert selber einen weiteren Rückgang der Einwohnerzahlen und sieht in den kommenden Jahren einen Bedarf für zusätzlichen Wohnraum nur bei Einpersonenhaushalten.

Infolge dieser bestehenden demographischen Entwicklung ist die Stadt verpflichtet ihre Bauleitplanung entsprechend anzupassen. Hierzu kann bzw. muss die Stadt bestehende Bebauungspläne auch insoweit ändern, als bereits für Wohngebiete ausgewiesene Flächen durch Änderung des Bebauungsplans umgewidmet werden. Eine derartige Aufhebung von bereits ausgewiesenen Flächen für Wohngebiete ist für die Stadt auch ohne weiteres möglich, sofern auf den Grundstücken nicht bereits gebaut wurde. Eine Verpflichtung zur Entschädigung von Grundstückseigentümern besteht nicht, wenn diese innerhalb eines Zeitraums von 7 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans nicht von ihrer Möglichkeit zu bauen Gebrauch gemacht haben, § 42 Abs. 2 und 3 BauGB.

Der Umstand, dass auf den seit 1930 als Wohngebiet ausgewiesenen Grundstücken östlich des Buchenwegs über Jahrzehnte kein Bauantrag gestellt wurde belegt, dass entgegen der damaligen Prognose, kein tatsächlicher Bedarf für eine Bebauung vorlag. Wenn aber trotz steigender Einwohnerzahlen über viele Jahre faktisch kein Baubedarf erkennbar ist, kann aus heutiger Sicht bei Rückgang der Einwohnerzahl ein solcher Bedarf nicht hinreichend begründet werden.

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
<p>Beteiligung 8 Seite 4 von 4</p> <p>Erschwerend kommt hinzu, dass der weitere Ausweis von Bauflächen zu einer Beeinträchtigung der Biotopfläche AM 30 und zum Wegfall bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen führt. Infolgedessen sind die Ziele der Nachhaltigkeit und des Erhalts der Arten- und Lebensvielfalt sowie der Schaffung eines Biotopverbundsystems eindeutig verletzt.</p> <p>Die Stadt Amberg beruft sich im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan auch insoweit auf die bereits bestehenden Bauleitpläne und leitet hieraus eine gewisse „Alternativlosigkeit“ ab. Diese Schlussfolgerung der Stadt ist angesichts der obigen Ausführungen schlichtweg falsch. Die Stadt hat im Rahmen ihrer Planungshoheit nicht nur die Möglichkeit, sondern die Pflicht eine bereits bestehende Bauleitplanung zu ändern, wenn sich die Verhältnisse oder Wertigkeiten ändern. Waren heutige Biotopflächen bei der Aufstellung von Bauleitplänen noch nicht als solche ausgewiesen, hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Bauleitplanung die Pflicht, diese Biotopflächen durch nachträgliche Änderung des Bebauungsplanes zu schützen, soweit dies möglich ist. Nachdem auf dem Grundstück der Biotopfläche bislang nicht gebaut wurde und der geltende Bauleitplan bereits seit über 7 Jahren existiert, kann und muss die Stadt die betreffende Fläche als Biotop ausweisen, um dem Auftrag des LEP zu genügen.</p> <p>Ebenso verhält es sich mit den derzeit unbebauten und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das im LEP definierte Ziel der nachhaltigen Raumentwicklung legt fest, dass bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit den ökologischen Belangen der <b>Vorrang</b> einzuräumen ist.</p> <p>Vorliegend konkurriert das Ziel der Schaffung neuen Wohnraums für den aufgrund demographischer Entwicklung kein erkennbarer Bedarf besteht, mit dem ökologischen Ziel der Erhaltung unbebauter Flächen für Flora und Fauna sowie künftiger Generationen.</p> <p>Das LEP räumt dem ökologischen Ziel eindeutig den Vorrang ein, sodass eine weitere Ausweisung als Bauland einen rechtswidrigen Verstoß gegen die bindenden Vorgaben des LEP darstellt.</p> <p>Fazit:</p> <p>Der Bebauungsplan Amberg 129 „Am Eichenhain“ verstößt durch den Ausweis von Bauflächen östlich des Buchenwegs und auf dem Grundstück der Biotopfläche AM 30 eindeutig gegen die Zielvorgaben des Bayerischen LEP.</p> <p>Aufgrund des verbindlichen LEP ist die Stadt Amberg verpflichtet, den Bebauungsplan Amberg 129 „Am Eichenhain“ dahingehend zu ändern, dass die Flächen nördlich des Buchenwegs und die Biotopflächen AM 30 nicht mehr als Wohngebiet ausgewiesen werden.</p>	<p>Es wird aus dem in der Begründung aufgeführten Wohnbauflächenbedarf der Stadt Amberg zitiert: Bei einer stark überwiegender Nachfrage im Eigenheimbereich muss, unter Annahme einer ca. 10-prozentigen Nutzung von Baulücken in den nächsten 10 Jahren, von einem zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf von netto ca. 12 ha für Einheimische. Dieser Bedarf soll hier in einem kleinen Teilbereich gedeckt werden. Es handelt sich demnach nicht um Einpersonenhaushalte sondern den Bedarf an Eigenheimen. Es handelt sich hier um kein großes neu entwickeltes Baugebiet sondern um die Schaffung einer Bebaubarkeit von Baulücken. Es gibt gerade für das Klientel welches sich in diesen Lagen Ambergs Wohnraum leisten kann und möchte derzeit kaum adäquate Möglichkeiten. Diese werden mit der Umsetzung dieses Bebauungsplanes geschaffen. Die Nachfrage ist durchaus gegeben, wie die Bauberatung Bauwilliger durchaus bestätigt. Gleichzeitig werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem hochpreisigen Gebiet Wohnflächen zurück in landwirtschaftliche Flächen umgewandelt. Es wurden sich in der Stadt Amberg im Rahmen dieses Bebauungsplanes diese Gedanken durchaus gemacht. Es wird kein Planungsschaden erwartet, dieser ist für die Abwägung irrelevant wichtig ist das Eigentumsrecht. Es gibt keine städtebaulichen, naturschutzfachlichen und andere relevante fachliche Gründe gegen die Bebauung der zweiten Seite des Buchenwegs. Es werden keine „weiteren“ Baurechte ausgewiesen. Es handelt sich um eine Umstrukturierung bestehender Baurechte. Es handelt sich auch nicht um ein Biotop nach dem Naturschutzgesetz. Es handelt sich um eine Fläche die die Anforderungen des Arten- und Biotopschutzprogramms erfüllt. Die Fläche müsste zum Baulandpreis durch die Stadt Amberg erworben werden. Eine solche Ausweisung und Investition in direkter Nähe eines Landschaftsschutzgebietes, dass die Biotopaufgaben ebenfalls erfüllt wäre unverhältnismäßig. Die landwirtschaftlichen Flächen werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes gestärkt, die Baulandfläche reduziert. Gerade im Rahmen der parallel erfolgenden Flächennutzungsplanänderung. Es wird in rechtlichen Sinne kein weiteres Bauland ausgewiesen. Es gibt einen bestehenden Bebauungsplan und bestehendes Bauland. Die Eingriffe werden verringert. Eine Weitere Reduzierung würde einen Eingriff ins Eigentumsrecht nach sich ziehen.</p>

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Beteiligung 9 Seite 1 von 7

In einer weiteren Bebauung des Mariahilfbergs sehen wir eine Unverhältnismäßigkeit von Vor- zu Nachteilen.  
Im Rahmen einer Abwägung überwiegen gravierend die Nachteile gegenüber den vermeintlichen Vorteilen.

Wir geben zu bedenken und regen an:

- Die derzeitige Bebauung des Mariahilfbergs ist historisch gewachsen und hat bereits ein bis zur Schmerzgrenze reichendes Ausmaß erreicht.

Es wäre nicht vermittelbar, diesen Ist-Stand als Begründung für weitere Bauungen heranzuziehen.

- Der Mariahilfberg ist
  - grüne Lunge,
  - Naherholungsgebiet,
  - Wallfahrtsort mit überregional bekannter Wallfahrtskirche,
  - Touristen-Attraktion.

Das unterscheidet das Gebiet Mariahilfberg von anderen geplanten Baugebieten Ambergs.

Diese Gründe werden geteilt, der Rückschluss ist jedoch auf Seiten der Stadtverwaltung ein anderer. Es wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens parallel der Flächennutzungsplan sowie der Baulinienplan 22 geändert und somit der Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen in diesem Bereich gesichert. Es wird jedoch die städtebauliche Situation so bewertet, dass ein Ortsrand und eine Bebauungsreihe durchaus verträglich sind und sogar städtebaulich gewünscht um einen ordentlichen Ortsrand aufzubauen.

## Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

## Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Beteiligung 9 Seite 2 von 7

Dem kann nicht zugestimmt werden, der Bereich Buchenweg ist derzeit nicht attraktiv. Eine Bebauung hinter einer Ortsrandeingrünung würde als geordnete städtebauliche Entwicklung war genommen werden und kann den Bereich durchaus auch bereichern.

Es wird durch die Stadt Amberg nicht erwartet das sich dort Wohnraum für Flüchtlinge entwickelt. Es handelt sich hier jedoch um ein für die Größe Amberg vertretbare Belegung von hochpreisigen Grundstücken.

Vor allem zu Wochenenden und Urlaubszeiten wird der Berg von Spaziergängern, Familien, Erholung suchenden ans nah und fern frequentiert.

Durch jede weitere Bebauung würde das Naherholungsgebiet Mariahilfberg an Attraktivität und Qualität verlieren.

Nicht auszuschließen wäre eine Abnahme der Besucher- und Übernachtungszahlen in Amberg.

• Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Bodenrichtwertzone 22-2.

Mit 250 €/m<sup>2</sup> ist es die Zone mit dem höchsten Bodenrichtwert Ambergs außerhalb der Altstadt.

Es ist daher nicht zu erwarten, dass durch die angedachte Bebauung Wohnraum für bedürftige Familien oder Flüchtlinge entsteht.

• Die Verkehrsanbindung sehen wir problematisch.

Wie aus dem Plan zu entnehmen (Vorlage 005/0045/2017, Anlage 7 Seite 1) würde der Verkehrsfluss überwiegend über die Rezerstraße zu- und ablaufen.

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Beteiligung 9 Seite 3 von 7

Der Verkehrsplaner hat die Situation bewertet und für vertretbar eingestuft.

Dies würde ein zusätzliches Verkehrsaufkommen bedeuten, für das diese Straße nicht dimensioniert ist.

Die Rezerstraße entstand in den 1930iger Jahren (mit der Bebauung von Abschnitt 1-23 bzw. 30), als es noch kaum Autos gab.

Bedingt durch die historisch gewachsene Struktur haben wir bereits heute im Bereich H.Nr. 1-7 einen Engpass:

In Ermangelung an Garagen, Autostellplätzen ist dieser Teil an Abenden und Wochenenden entlang der Südseite häufig „zuegeparkt“. Bei einer Straßenbreite von 6m führt dies dazu, dass entgegenkommende Fahrzeuge keine Parklücke zum Ausweichen vorfinden und erangsweise auf den Gehsteig der Nordseite ausweichen.

Eine beeinträchtigende Situation, vor allem da auf dem Gehweg häufig Kinder spielen.

Die spärlich vorhandenen Garageneinfahrten sind zu schmal bzw. kurz, um als Ausweichflächen für den Gegenverkehr genutzt werden zu können. Mehrmaliges Rangieren wäre erforderlich, was kein Autofahrer tut, wenn er „bequem“ auf den Gehweg ausweichen kann.

Jeder die Rezerstraße aufwärts und abwärts fahrende PKW- und LKW-Fahrer - auch mit dem Ziel Buchenweg und westlicher Teil „Am Eichenhain“ - muss diese Engstelle H.Nr. 1-7 passieren.

## Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

## Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Beteiligung 9 Seite 4 von 7

Es handelt sich um kein Biotop nach § 30 Naturschutzgesetz. Der Wert dieser im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms aufgenommenen Fläche wird als durchaus kompensierbar eingestuft, gerade durch die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet.

Nachbarn beklagen sich immer wieder über diese „Nadel-  
löhr-Situation“, die mit den Jahren eher zu- als abnimmt.  
Sie ist nicht änderbar: Aus Mangel an Platz ist es nicht  
möglich weder die Straße zu verbreitern noch zusätz-  
liche Stellplätze einzurichten.

Jede weitere Bebauung würde diese „Nadelöhr-Situation“  
verschärfen.

Lt. Statistischem Bundesamt sind 2015 548 Personen-  
wagen je 1000 Einwohner gezählt worden, Tendenz  
steigend.

Eine Zunahme von sieben Einfamilienhäusern am  
Buchenweg würde - statistisch gesehen - zu einer Zu-  
nahme von 15 PKWs (abgerundet) führen (pro EFH  
vier EW zugrundegelegt). 15 zusätzliche PKWs, die  
dieses „Nadelöhr“ passieren müssten, i.d.R. mehrmals  
täglich. Hinzu kämen Fahrzeuge von Besuchern,  
Lieferanten etc.

• Der geplante Lückenschluss der Straße „Am Eichenhain“  
sowie die Bebauung der angedachten Parzellen 9, 10, 12  
würden ein Biotop unwiederbringlich zerstören.  
Dieser „Preis“ wäre nicht zu rechtfertigen und stünde  
in keinem Verhältnis zum Nutzen:

## Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

## Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Beteiligung 9 Seite 5 von 7

Die Verkehrliche Entlastung war nicht der Planungsanlass.

Natürlich wird aus dem Urteil nicht direkt die Bebauung hergeleitet, es gab jedoch den Anlass die Situation zu überdenken, da eine geordnete Erschließung von Seiten der Stadt geschaffen werden soll und die des Bebauungsplanes AM 8A Am Gelgenberg nicht den heutigen Standards entspricht und mit der Schleife durch das Landschaftsschutzgebiet durchaus überdimensioniert ist.

Der Lückenschluss würde weder die Rezerstraße noch die Straße „Am Eichenhain“ entlasten.

Vom Prinzip des kürzesten Weges bedingt würde das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus Richtung Buchenweg über die Rezerstraße abfließen.

• Wir möchten kurz auf das zitierte Urteil vom Verwaltungsgericht Regensburg eingehen.

In der Beschlussvorlage (Vorlage-Nr. 005/0045/2017) vom 8.6.2017 heißt es:

„Für das Grundstück Fl. Nr. 2460/4 der Gemarkung Amberg (Buchenweg 8) hat das VG Regensburg mit Urteil vom 1.12.2011, Az. RO 7 K 11.1204, festgestellt, dass der bestehende Weg über das betreffende Grundstück nicht als öffentliche Wegefläche gewidmet ist.“

Auf Nachtrage von Stadtrat Uli Hübner in der Stadtratssitzung am 10.7.2017 wurde bestätigt:

Aus diesem Urteil folgt nicht die Bebauung von Buchenweg und „Am Eichenhain“.

• Die Bebauung lt. angedachtem Bebauungsplan von Buchenweg und „Am Eichenhain“ sehen wir als unnötig und unverhältnismäßig nach dem Kosten-Nutzen-Prinzip.

## Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

## Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Beteiligung 9 Seite 6 von 7

Die Abstimmung war rechtmäßig.

Auch in der Bürgervertretung, im Stadtrat und im Bauausschuss, fand sich in den betreffenden Sitzungen nur eine knappe Mehrheit.

Wie aus dem Protokoll

Beschlussauszug

öffentlich

Sitzung des Stadtrates vom 10.7.2017

ersichtlich, ist das Abstimmungsergebnis 19:17, bei Abwesenheit von fünf abstimmungsberechtigten Stadträten.

Noch knapper fiel das Abstimmungsergebnis im Bauausschuss am 28.6.2017 aus: 5:4 bei Abwesenheit eines abstimmungsberechtigten Stadtrates (Quelle: Protokoll).

• Der Baulinienplan BL 22 mit Rechtskraft vom 31.3.1930

sowie der Bebauungsplan A 17 8 A „Am Galgenberg“ mit

Rechtskraft seit dem 4.7.1970 mit 1. Änderung vom

2.6.1984 entstanden in einer Zeit, als

- in Amberg die Einwohnerzahlen stetig anstiegen

- es noch kaum Autos gab,

bzw. die Auto-Dichte wesentlich geringer war als heute

(2015: 548 PKWs je 1000 EW),

- es noch keine Biotop-Kartierung gab.

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Beteiligung 9 Seite 7 von 7

Mittlerweile haben sich die Umstände, die umweltlichen Bedingungen und damit auch der Zeitgeist erheblich verändert.

Wir begrüßen daher, dass diese Pläne in Teilbereichen aufgehoben werden sollen.

Wir begrüßen auch, dass der Ausbau der oberen Rezerstraße in einem Bogen durch den als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Wald nicht weiter verfolgt wird.

Wir begrüßen nicht die weitere Bebauung am Marienhilfberg.

Im Übrigen begrüßen wir das Förderprogramm der Stadt Amberg zum Schutz des historischen Stadtbildes.

Wir sehen hierin eine hervorragende Möglichkeit zur Schaffung attraktiven Wohnraums in der Innenstadt ohne Grün- und Waldflächen opfern zu müssen.

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Beteiligung 10

Da keine Ausführung vorliegt in wie Weit die Belange nicht berücksichtigt wurden, kann keine weitere Ausführung erfolgen.

hiermit erheben wir weiterhin Einwendungen im oben genannten Verfahren:

Unsere Einwendungen wurden nicht hinreichend berücksichtigt.

Insoweit halten wir unsere Einwendungen im Schreiben vom 21.01.2016 aufrecht und machen diese unserem Vortrag weiterhin zu eigen ebenso wie die in den Anlagen 8 und 9 zur Beschlussvorlage enthaltenen Einwendungen der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Beteiligung und die Einwendungen der Familie [REDACTED] im Schreiben vom 18.08.2017, sowie von [REDACTED] und [REDACTED] im Schreiben vom 21.08.2017.

Zudem verweisen wir auf die Ausführungen von Herrn [REDACTED] [REDACTED] im Schreiben vom Januar 2016.