Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
Eigentümergemeinschaft FlNr. 2409/11 [redacted] Amberg, den 26.06.2017 Referat für Stadtentwicklung und Bauen Eing. 3. Juli 2017 5 5.1 Stadt Amberg Bauamt **Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf Amberg „Degelberg Nord“, sowie Antrag auf Ausweisung eines Baufensters auf FlNr. 2409/11** 1. Historie Die ursprünglich einheitliche FlNr. 2409 und die FlNr. 2410 bildeten als Einheit die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle Schmidtbauer (sog. Schimmelbauer). a) Im Jahr 1966 übertrugen die Eltern die FlNr. 2409/6 auf alle 4 Kinder zu gleichen Teilen. Hintergrund war, dass die Stadt Amberg auf diesem Grund, an der Stelle des alten Nussbaumes, einen öffentlichen Aussichtspunkt plante (s. Anlage 1). Der Zugang sollte von unten über den Triftweg erfolgen, dies erklärt den untypischen Zuschnitt der Fläche. Der übrige Teil der Flurnummer sollte als Zufahrt für angrenzende Grundstücke dienen, die im Eigentum der Kinder sind bzw. waren (FlNr. 2411 und 2409/5). Um zukünftige Änderungen, Auseinandersetzungen oder Streitigkeiten zu vermeiden, wurde damals eine Aufhebung der Gemeinschaft für immer ausgeschlossen, dies wurde auch so im Grundbuch eingetragen. b) Im Jahr 1972 erfolgte dann im Rahmen einer vorweggenommenen Erbfolge die Teilung der FlNr. 2409 in drei bzw. 4 weitere FlNrn 2409/8 bis 2409/11. Zur Vorbereitung dieser Grundstücksteilung hatte der Hoferbe Hans Schmidbauer bei der Stadt Amberg einen entsprechenden Antrag gestellt (Anlage 2). Aufgrund entsprechender Beschlüsse des Hauptausschusses und des Stadtrates (Anlagen 3 und 4) wurde Herrn Hans Schmidbauer mit Schreiben der Stadt Amberg vom 06.10.1971 mitgeteilt, dass der Grundstücksteilung und Ausweisung der 3 Bauplätze zugestimmt wird (Anlage 5). Im Schreiben wurde sogar auf die künftige Bauweise „erdgeschossig mit Dachneigung von 20 - 28 °“ hingewiesen. Eine tatsächliche Bebauung wurde unter den Vorbehalt einer ortsüblichen Erschließung gestellt. Mit Bescheid vom 12.10.1971 erging die entsprechende Teilungsgenehmigung gegenüber dem Notariat (Anlage 6). Entsprechend der Zusage der Stadt erfolgte die notarielle Auseinandersetzung und Verteilung der Grundstücke zwischen den Erben. Nachfolgend wurden die Teilflächen entsprechend der Teilungsgenehmigung der Stadt vermessen und im Grundbuch eingetragen. Für alle Grundstücke wurde im Anschluss an die Teilung Grundsteuer für Bauland abgeführt.	(vgl. folgende Seiten)

© Stadt Amberg, Referat für Stadtentwicklung und Bauen, Stadtentwicklungsamt

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
Vermutlich ist diese Teilungsgenehmigung auch in den aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Amberg eingeflossen, da dieser für die vom Bebauungsplanentwurf betroffene Fläche, für alle drei Grundstücke „Reines Wohngebiet“ ausweist. Geändert wurde dieser Flächennutzungsplan letztmalig mit Wirkung vom 18.09.2015, auch hier ist für die betroffenen Flurnummern keine geänderte Planung ausgewiesen. 2. Verstoß gegen Grundsätze der Planaufstellung Der Bebauungsplanentwurf Amberg 95 „Degelberg Nord“ verstößt u.E. in vielfacher Weise gegen wesentliche Grundsätze der Planaufstellung. a) Grundsatz der Entwicklung aus einem bestehendem Flächennutzungsplan Der Bebauungsplan ist aus dem bestehenden Flächennutzungsplan zu entwickeln, dieser sieht für die FlNr. 2409/11 eine Planung als reines Wohngebiet vor. Hiervon abweichend wird für die FlNr 2409/11 im Planentwurf nun eine private Grünfläche ausgewiesen. Dies stellt einen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot dar. Die Stadt Amberg plant daher den bestehenden Flächennutzungsplan entsprechen abzuändern, um dann den Bebauungsplan wirksam verabschieden zu können. Im Ergebnis wird u.E. hierdurch das Entwicklungsgebot gerade umgekehrt, dies erscheint rechtlich jedenfalls bedenklich, zumal für eine Änderung des Flächennutzungsplans - wie folgt -kein zwingender Grund erkennbar ist. Als mögliche Begründung für die Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans sind aus den Ausführungen der Stadt Amberg im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nur drei Gründe erkennbar: • Endgültige Abrundung der Baugrenzen • Schutz der Biotopflächen • Einhaltung der Abstandsflächen zum Wald Sämtliche Gründe können u.E. eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht schlüssig begründen. Der bestehende Flächennutzungsplan zeigt sehr anschaulich, dass der Ausweis des reinen Wohngebietes entlang der Steingutstraße bis zum Triftweg eine ideale Abrundung der Baugrenzen darstellt. Bei einer gedachten Verlängerung des Triftweges im Bogen nach Nordwesten, gelangt man genau an die sich anschließende Baugrenze mit dem Gebäude Steingutstr. 25A. Eine Trennung erfolgt alleine durch das keilförmig eingeschobene Waldstück, ein Ausufern der Baugrenze ist in keinster Weise erkennbar. Zur Verdeutlichung wurde im bestehenden Flächennutzungsplan (Anlage 7) die Abrundung in gestrichelter Linie eingezeichnet. Es darf unterstellt werden, dass sich die Ersteller des bestehenden Flächennutzungsplanes gerade zur Baugrenze an dieser Stelle Gedanken gemacht haben, da diese als absolut schlüssig erscheint. Auch zum Schutz der bestehenden Biotopfläche ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans nach unserer Einschätzung nicht erforderlich. Die Stadt verweist in ihrer Begründung zum Bebauungsplanentwurf wiederholt auf die besonders schützenswerte, kartierte Biotopfläche. Da die Biotopkartierung nicht in den Anlagen zum Stadtratsbeschluss enthalten ist, haben wir diese dem Schreiben als Anlage 8 beigefügt. Die Kartierung zeigt eindeutig, dass sich das Biotop außerhalb der Flurnummern 2409/8 bis 2409/11 befindet. Das Biotop verläuft gerade nicht entlang der	Es wird vorliegend ein sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Darunter wird die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans verbunden mit der gleichzeitigen Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans verstanden. Der Zweck dieses Verfahrens besteht gerade darin, dass ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden kann, wenn ein Flächennutzungsplan bereits vorhanden ist und das Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht eingehalten werden kann. Dem Entwicklungsgebot wird durch das gewählte und vom Gesetzgeber vorgesehene Parallelverfahren als besondere Form des Entwickelns Rechnung getragen. Zwingender Gründe zur Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans bedarf es nicht, notwendig aber auch ausreichend für die Befugnis zur Planung ist ein Planungserfordernis, § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Vorliegend soll ein gerechter Ausgleich zwischen Wohnbebauung und Landschaftsschutz erzielt werden. Der Bestand an wertvollen Gehölzstrukturen und die Biotopfläche einschließlich Schutzabstand sollen weitestgehend geschützt und eine Abrundung der Baugrenzen erzielt werden. Berücksichtigung müssen hierbei auch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet und der bestehende Wald finden. Eine städtebauliche Neuordnung dieses sensiblen Bereichs ist im Ergebnis aufgrund der Belange des Landschaftsschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erforderlich. Das Streuobstwiesen-Biotop berührt das fragliche Grundstück FlStNr. 2409/11 tatsächlich nur am Rand, bei einer Bebauung wäre aber eine deutliche Beeinträchtigung u.a im Wurzelbereich zu erwarten. Die Bebaubarkeit des Grundstücks FlStNr. 2409/7 wurde vor der Planreife des Bebauungsplanes auf der Grundlage von § 34 BauGB erstritten und war nicht zu verhin-

© Stadt Amberg, Referat für Stadtentwicklung und Bauen, Stadtentwicklungsamt

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
Steingutstraße, sondern mittig durch die Flurnummer 2409; sie entspricht weitgehend der im bestehenden Flächennutzungsplan ausgewiesenen privaten Grünfläche. Auch insoweit erscheint also der Flächennutzungsplan schlüssig und gerade nicht änderungswürdig. Auffallend an der Biotopkarte ist allerdings, dass sich das Biotop nach Süden erstreckt und die Flurnummer 2409/7 fast vollständig überdeckt. Insoweit verwundert es, dass der Stadtrat, der den Schutz des Biotops zu Recht als bedeutend erachtet, auf dieser Fläche vor einigen Jahren die Errichtung eines Gebäudes genehmigt hat. Hierdurch wurde die ausgewiesene Biotopfläche eindeutig massiv geschädigt. Bei der Abwägung der diversen Interessen im Rahmen der Ermessensentscheidung sollte der Stadtrat unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung auch hierzu Stellung nehmen. Den Begründungen zur Änderung des Flächennutzungsplans ist zu entnehmen, dass die bisherige Ausweisung von Wohngebiet am Waldrand nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben zum Waldschutzabstand und extensiver Bebauung am Rand des Landschaftsschutzgebietes entspricht. Die Begründung enthält dabei keine Angaben, welche konkrete gesetzliche Norm Vorgaben zum Waldschutzabstand enthält. Auch eine intensive Recherche im Internet verlief insoweit ergebnislos. Auch in den Anregungen der unteren Naturschutzbehörde, sowie des Amtes für Ernährung, Landwirtschaften und Forsten zum Planaufstellungsverfahren finden sich keinerlei Hinweise auf derartige Regelungen. Einem Urteil des Verwaltungsgerichts München (VG München, Urteil v. 03.11.2015 - M 1 K 15.3173) ist zu entnehmen, dass eine von der Stadt erteilte Baugenehmigung für ein Gebäude mit Abstand von nur 11,20 Metern zum angrenzten Wald - trotz des Risikos von Baumwurf - rechtmäßig ist. Der Hinweis der Stadt Amberg erscheint insoweit rechtlich unzutreffend und keinesfalls zwingend. Auch die planerische Vorgabe, einen Abstand von 25 Metern zum Wald einhalten zu müssen erscheint in Anbetracht des Urteils verfehlt, zumal das beteiligte Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ausdrücklich keinerlei windbedingte Gefahren feststellen konnte. Im Rahmen der Abwägung setzt sich die Stadt Amberg über diese fachliche Stellungnahme allein mittels einer im Konjunktiv gehaltenen lapidaren Selbsteinschätzung hinweg. Insoweit stellt sich die Frage, weshalb die Beteiligung der Fachbehörden überhaupt erfolgt, wenn die Planungsbehörden ohne konkreten Anlass nach Gutdünken hiervon abweichen. b) Ziel der Befriedung widerstreitender Interessen Die Aufstellung eines Bebauungsplans dient u.a. dazu, widerstreitende Interessen im Plangebiet zu regeln und zu befrieden. Der vorliegende Planentwurf bewirkt in weiten Teilen genau das Gegenteil und ist daher nicht geeignet, diese Zielvorgabe zu erfüllen. Hierfür sind folgende von der Stadt verursachte Umstände ausschlaggebend: • Abweichung von schriftlichen Zusagen und Bescheiden (Vertrauensbruch) Der Bebauungsplan setzt Bauflächen in Abweichung von der schriftlichen Zusage der Stadt Amberg und der Teilungsgenehmigung vom 06.10.1971 bzw. 12.10.1971 fest. Im Vertrauen auf diese Zusagen haben die damaligen Beteiligten ihre Auseinandersetzungsvereinbarung getroffen und die Grundstücke entsprechend vermessen, sowie im Grundbuch eintragen lassen. Nunmehr beabsichtigt die Stadt, abweichend von den genehmigten, vermessenen und eingetragenen Teilflächen Bauflächen auszuweisen.	dern; dabei gab es Auflagen zur Erhaltung der Bäume außerhalb des direkten Baufeldes. Eine „schriftliche Zusage über Bauflächen“ seitens der Stadt liegt nicht vor. Es besteht vorliegend kein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung aufgrund einer schriftlichen Zusicherung. Ein Vertrauenstatbestand wird auch nicht durch die nach der damaligen Rechtslage für die wirksame Grundstückteilung erforderliche Teilungsgenehmigung, die mit Bescheid vom 12.10.1972 erfolgt ist, begründet. Wie sich aus dem eindeutigen Wortlaut des Bescheides ergibt, bezieht sich dieser ausschließlich auf den Antrag zur Teilung des Grundstücks Fl.Nr. 2409 der Gemarkung Amberg und genehmigt diese. Die Auflagen (§ 20 Abs. 2 BBauG 1960) zur Geschossigkeit, Dachform etc. ergingen in Anlehnung an das unmittelbar angrenzende Bebauungsplangebiet, um sicherzustellen, dass die Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind. Wäre dies nicht der Fall, hätte nach alter Rechtslage ein Grund vorgelegen, die Teilungsgenehmigung zu versagen. Nach § 20 Abs. 1 BBauG 1960 durfte die Teilungsgenehmigung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nämlich nur versagt werden, wenn der Rechtsvorgang oder die mit ihm bezweckte Nutzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar war. Hierauf beschränkte sich für einen späteren Bauantrag bzw. das Baugenehmigungsverfahren aber auch die Bindungswirkung, § 21 Abs. 1 BBauG 1960. Wäre innerhalb der gesetzlichen Frist von drei Jahren seit dem Erlass der Teilungsgenehmigung ein Bauantrag eingereicht worden, hätte die Baugenehmigung aus diesem Grunde – Unvereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung – nicht versagt werden dürfen, alle weiteren zu beachtenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften hätten auch hier zu einer Versagung führen dürfen. einer Baugenehmigung konnte folglich nicht vertraut werden.

© Stadt Amberg, Referat für Stadtentwicklung und Bauen, Stadtentwicklungsamt

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
Für die FlNr. 2409/11 soll statt einer zugesagten Baufläche nunmehr eine private Grünflächen ausgewiesen werden. Die auf dieser FlNr. mit der Teilungsgenehmigung bewilligte Baufläche wird nunmehr auf die FlNr. 2409/6 und FlNr. 2409/8 verlegt, ohne zu beachten, dass hier völlig andere Eigentumsverhältnisse bestehen. Während FlNr. 2409/11 im Eigentum der künftigen Erben von Theresia Bernklau steht (die Unterzeichner), befindet sich die FlNr 2409/6 im Miteigentum aller betroffenen Parteien. Für diese FlNr wurde die Aufhebung der Gemeinschaft für immer ausgeschlossen und entsprechend verbrieft (Anlage 9). Eine Übertragung auf die Unterzeichner ist daher ausgeschlossen. Das Grundstück FlNr. 2409/8, auf dem etwa die Hälfte des geplanten Gebäudes steht, befindet sich im Alleineigentum von Frau Evi Tsavaris. Im Ergebnis führt die geplante Verschiebung der Baufläche damit zu massiven und nicht lösbaren Konflikten zwischen des betroffenen Grundeigentümern und Familienmitgliedern (welche faktisch alle vom geplanten Bebauungsplan betroffenen Eigentümer repräsentieren). Statt zu befrieden werden hier von der Stadt Konflikte in erheblichem Ausmaß geschaffen. Auf den FlNrn 2409/8 und 2409/9 und 2409/6 werden die Baufenster so geplant, dass eine Anpassung der Eigentumsflächen zwingend erforderlich wird. Die Eigentümer werden gezwungen sich erneut wegen der Eigentumsverhältnisse auseinanderzusetzen, es müsste neu verbrieft, vermessen und im Grundbuch eingetragen werden, alles langwierige und kostenträchtige Maßnahmen. Die Konflikte werden zusätzlich verstärkt, da die Planungen der Stadt für die FlNrn 2409/9, 2409/8 und 2409/6 zudem zu nicht unerhebliche Abweichung von den bisherigen Größen der Grundflächen führen. • Planung in Widerspruch zu bestehendem Flächennutzungsplan Die Planungen stehen in Widerspruch zum bestehenden Flächennutzungsplan (s.o.), auch dies führt zu Konflikten, anstatt zu befrieden. Die Beteiligten haben sich wegen des bestehenden Flächennutzungsplans auf den Ausweis der Bauflächen entsprechend den Zusagen und Bescheiden aus dem Jahr 1971 verlassen. Sie durften infolge des Ausweises von reinem Wohngebiet auf den Ausweis von Bauland für ihre Grundstücke vertrauen. Die Erstellung eines Bebauungsplanes in Abweichung vom bestehenden Flächennutzungsplan war für die betroffenen Eigentümer nicht absehbar, das Vertrauen auf die Verlässlichkeit von Zusagen und langjährige Planungen der Stadt Amberg ist erheblich beeinträchtigt. • Planung abweichend von Flurstückgrenzen Der Ausweis von Bauflächen erfolgt im Bebauungsplan ohne Berücksichtigung der katastermäßig festgeschriebenen Grundstücksgrenzen bzw. Flurnummern. Diese beruhen auf Teilungsgenehmigungen der Stadt Amberg. Die Bauplanung erscheint insoweit völlig sachfremd und verursacht hierdurch erhebliche Konflikte, statt solche zu lösen (s.o.) • Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes Die Ausweisung einer privaten Grünfläche auf der FlNr 2409/11 stellt im Verhältnis zur Ausweisung von Bauflächen auf den FlNrn 2409/9, 2409/8 und 2409/6 eine Verletzung des Grundsatzes der Gleichbehandlung dar. Hiernach sind gleiche Sachverhalte grundsätzlich gleich zu behandeln.	Das Vertrauen des Antragstellers konnte sich als nur darauf gründen, dass ein Bauantrag nicht wegen einer Unvereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung abgelehnt werden kann und das auch nur während der oben genannten Frist. Auf ein bestehendes Baurecht und die Erteilung einer Baugenehmigung konnte folglich nicht vertraut werden. Die Bauerwartung der Grundstückseigentümer aufgrund der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wurde als privater Belang in die Abwägung einbezogen. Demgegenüber stehen öffentliche Belange des Naturschutzes und Landschaftsschutzes. Im Plangebiet befinden sich wertvolle Gehölzstrukturen und eine Biotopfläche, das Plangebiet grenzt daneben an ein Landschaftsschutzgebiet und Wald an. Der Bauerwartung wurde durch die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets größtenteils Rechnung getragen. Eine Ausweisung im Umfang des noch rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplans wird den naturschutzfachlichen Belangen nicht gerecht. Der Bund Naturschutz als Träger öffentlicher Belange lehnt die Bebauung sogar gänzlich ab. Ohne Ausweisung im Bebauungsplan wäre auf Grundlage des noch rechtskräftigen Flächennutzungsplans eine Wohnbebauung überwiegend –das Grundstück Flurnummer 2409/11 eingeschlossen – auch für den Bereich, der ein Reines Wohngebiet darstellt, nicht möglich gewesen. Insbesondere die Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes würde der Erteilung einer Baugenehmigung im Außenbereich entgegenstehen. Im Übrigen ist der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf. Die Festsetzung der Baufenster erfolgt aus städtebaulichen Gründen, zur Umsetzung der planerischen Konzeption. Das Ziel besteht in der sinnvollen, harmonischen und stimmigen Einfügung der Baukörper in die vorhandene Umgebung unter größtmöglicher Schonung von Schutzgütern. Die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse wird von den Einwendungsführern selbst vorgetragen. Es liegen keine gleichen Sachverhalte vor, das Grundstück unterscheidet sich von den anderen Grundstücken schon in seiner Lage. Es müssten grö-

© Stadt Amberg, Referat für Stadtentwicklung und Bauen, Stadtentwicklungsamt

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
Für alle drei Grundstücke wurden von der Stadt Amberg im Jahr 1971 schriftliche Zusicherungen zum Ausweis von Bauflächen gemacht. Alle drei Grundstücke liegen als Wiesenfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Biotopfläche. Die Abstände zur Biotopfläche sind identisch. Eine unmittelbare Beeinträchtigung für das Biotop würde durch Bauten auf den jeweiligen Flächen in keinem Fall ausgehen, da kein einziger Baum des Biotops auf den betreffenden FlNrn steht. Die Abstände zum Waldrand sind bei den FlNrn 2409/9 und 2409/11 ebenfalls identisch. Im Ergebnis liegen keine Gründe für eine unterschiedliche Behandlung und damit für einen fehlenden Ausweis eines Baufensters auf der FlNr 2409/11 vor. • Belastung einzelner Eigentümer mit Grunddienstbarkeiten Den Abwägungsvorschlägen zum Planverfahren ist zu entnehmen, dass der Stadt Amberg für die Ver- und Entsorgung der Bauparzellen Dienstbarkeiten eingeräumt werden müssen. Zudem ist eine Verlegung der Wasserhausanschlussleitungen von Steigutstraße 40 und 44 erforderlich. Nicht bekannt ist, ob hierbei die Vereinbarungen der Erbengemeinschaft zur Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke aus dem Auseinandersetzungsvertrag vom10.12.1971 (Anlage 10) berücksichtigt wurden. Von beiden Maßnahmen ist insbesondere die Eigentümergemeinschaft der FlNr. 2409/11 (die Unterzeichner), bzw. deren Mutter, Frau Theresia Bernklau als Eigentümerin der Steingutstr. 44 betroffen. Gerade wir sollen aber nun kein Baurecht auf der uns gehörigen FlNr. 2409/11 erhalten. Neben des Wegfalls einer Bauerwartung, die durch die Stadt Amberg geschaffen wurde, soll zusätzlich noch eine Belastung mit Grunddienstbarkeiten und Eingriffen in bestehende Versorgungsanlagen erfolgen. Auch hierdurch werden erhebliche Konflikte geschaffen. • Beeinträchtigung schützenswerter Bäume Die Verlegung der Baufläche von FlNr 2904/11 auf die FlNrn 2409/6 soll erfolgen, obschon auf diesem Grundstück in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Gebäude mehrere Walnussbäume stehen, während es sich bei der FlNr 2904/11 um reine Wiese handelt. Zwar ist vorgesehen den alten Walnussbaum zu erhalten, es befinden sich aber mehrere Nussbäume auf dem Grundstück. Eine Bebauung in unmittelbarer Nähe zum alten und bereits geschädigten Baum würde für diesen wegen der unvermeidbaren Bodenverdichtung und des Einsatzes von Baumaschinen jedenfalls zu einer Beeinträchtigung führen. Demgegenüber würde bei Bebauung auf der FlNr 2904/11 kein einziger Baum beeinträchtigt, durch die Anlage eines Gartens mit Bäumen, würde sich der Bestand an Bäumen tatsächlich erhöhen. Eine Verminderung der Wiesenflächen würde sich auch nicht ergeben, da sich auch auf der FlNr. 2409/6, die dann nicht bebaut würde, eine Wiese befindet. Im Ergebnis würde sich daher der Naturwert erhöhen, da es zur Anpflanzung zusätzlicher Bäume und zur fehlenden Beeinträchtigung der Walnussbäume käme.	ßere Teile des Biotops ersetzt werden und deutlich erhöhte Erschließungsaufwendungen getätigt werden. Das Landschaftsschutzgebiet und der bestehende Wald beschränken die bauliche Nutzung des Plangebiets. Die Freihaltung der oberen Mariahilfbergflächen ist städtebaulich gewollt. Die Verpflichtung zur Aufnahme von Grunddienstbarkeiten für die Ver- und Entsorgung ist Teil einer geordneten und gesicherten straßen- und abwassertechnischen Erschließung des Plangebietes. Gleiches gilt für möglicherweise technisch erforderliche Verlegungen von Hausanschlüssen. Dies ist weder tatsächlich noch rechtlich in Abhängigkeit zu bringen mit einem Anspruch auf Ausweisung weiterer Bauparzellen zum Ausgleich etwaiger Belastungen für die Betroffenen, sondern vielmehr Teil einer überfälligen Ordnung der straßen- und abwassertechnischen Erschließung (welche sich im Übrigen nach Aussage des Gutachterausschusses eher wertsteigernd als wertmindernd für die Grundstücke auswirken dürfte). Bei beiden Flächen, die hier genannt werden, handelt es sich derzeit um gemähte Wiesen. Eine Verbesserung zum derzeitigen Bebauungsplanentwurf durch Verschieben der Baufläche auf FlStNr. 2409/11 ist nicht zu erkennen. Bei beiden möglichen Flächen wären Eingriffe in den Boden aufgrund der Errichtung von Gebäuden notwendig. Bei einer Bebauung auf FlStNr. 2409/11 ist eine Baumreihe entlang der Erschließungsstraße beeinträchtigt. Die Bäume sind dem nordwestlich gelegenen Laubwald zuzurechnen. Ein entsprechender Abstand wäre einzuhalten. Bei der im Bebauungsplanentwurf angeordneten Bebauung wird ein Abstand zum größten der hier vorkommenden Walnussbäume von 10 m eingehalten. Nicht zuletzt aufgrund des weniger geneigten Geländes im Vergleich zur Bebauung auf FlStNr. 2409/11 ist bei Beibehaltung des Entwurfs mit geringeren Eingriffen zu rechnen. Die im Bebauungsplanentwurf dargestellte Anordnung der Wohngebäude lehnt sich an die vorhandene Bebauung an und lässt zu den nordöstlich gelegenen, im Waldfunktionsplan als Erholungs- und Klimaschutzwald

© Stadt Amberg, Referat für Stadtentwicklung und Bauen, Stadtentwicklungsamt

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
c) Ermessensfehler bei der Planaufstellung • Die Fläche des Flurstücks Nr. 2409/11 wurde von der Stadt Amberg seit den 1970er Jahren als künftiges Bauland behandelt. Dies folgt nicht nur aus der entsprechenden Behandlung in den Grundsteuerbescheiden (Anlage 11). Vielmehr gab die Stadt mit Schreiben vom 06.10.1971 die schriftliche Zusage, dass die Fläche Bauland werden würde. Im Vertrauen darauf fand dann die vorweggenommene Erbfolge der Familie Schmidbauer statt. Auch gerichtliche Streitigkeiten der Erben im Nachgang dazu legten dies Zugrunde. So geht das Amtsgericht Amberg in seinem Urteil (Az. 12 O 472/12 vgl. Anlage 12) auch von einer Zustimmung der Stadt Amberg zur Ausweisung von Bauplätzen aus. Selbstverständlich ist die Stadt durch Ihre schriftlichen Zusagen und ihr bisheriges Handeln nicht verpflichtet, überhaupt für die Flächen des früheren Flurstücks 2409 Baurecht zu schaffen und einen Bebauungsplan aufzustellen. Wenn Sie dies jedoch wie im vorliegenden Fall tut, ist die Stadt Amberg aufgrund des ihrerseits veranlassten und geschaffenen Vertrauens daran gebunden. Ihr Ermessen im Rahmen der Planaufstellung ist insoweit dahingehend reduziert, dass sie Ihren früheren Zusagen überragende Gewichtung zubilligen und entsprechend Baurecht für das Flurstück 2409/11 auszuweisen hat. Andernfalls liegt, wie derzeit und hiermit gerügt, ein Ermessensfehler vor. d) Faktische Umsetzbarkeit der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans Mit der Erstellung eines Bebauungsplanes strebt die Stadt die Verwirklichung städtebaulicher Ziele an, vorliegend soll die Baugrenze abschließend bestimmt werden, es soll zusätzlicher Wohnraum mit geringem Erschließungsaufwand geschaffen werden und hierbei soll ein vorhandenes Biotop geschützt werden. Mit dem vorliegenden Planentwurf wird sich das Ziel, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen nur begrenzt verwirklichen lassen. Aufgrund der Abweichung von den bestehenden Flurnummern, verbunden mit den bestehenden Eigentumsverhältnissen (s.o.) wird sich eine Bebauung auf den FlNrn 2409/8 und 2409/9 nur sehr schwer, auf FlNr. 2409/6 mit Sicherheit gar nicht verwirklichen lassen. Ein wesentliches Ziel wird also nur in Teilen erreicht werden können. Im Gegensatz hierzu könnte bei Ausweis von drei Bauflächen entsprechend der ursprünglichen Zusage, das städtebauliche Ziel zu 100 % verwirklicht werden. Zudem würden hierbei auch die übrigen Ziele u.E. vollständig verwirklicht (s.o.). 3. Konkrete Planungsmängel Der vorliegende Planentwurf beinhaltet darüber hinaus weitere konkrete, ganz erhebliche Planungsmängel a) Verstoß gegen das Verbot der Negativplanung Mit dem Ausweis von großflächigen privaten Grünflächen ohne Bezug zu einer konkreten Nutzung, verstößt der Bauplan offensichtlich gegen das Verbot der Negativplanung. Der Ausweis einer privaten Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist nur in Verbindung mit einer bestimmten Zweckbestimmung zulässig. Für die private Grünfläche muss ein spezieller Nutzungszweck bestehen, der auch konkret im Bebauungsplan festgesetzt werden muss. Hieran mangelt der Planentwurf völlig. Der Ausweis der privaten Grünflächen dient allein dem Zweck, eine Bebauung der Flächen zu verhindern, dies allein stellt einen klaren Verstoß gegen das Verbot der Negativplanung dar (vgl. VG München, Urteil vom 23.10.2014 - M 11 K 13.3402).	dargestellten Flächen einen größeren Pufferstreifen und stellt eine geringere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums ist wie selbst dargelegt nicht das alleinige Ziel der Planung. Es ist ein gerechter Ausgleich zwischen den Zielenbetroffenen Belangen herzustellen. Die weitere Bebauung hätte unter anderem einen erhöhten Erschließungsaufwand zur Folge, würde in das Streuobstwiesenbiotop eingreifen und würde den Ortsrand bergauf in Richtung Mariahilfberg verschieben. Aufgrund des Landschaftsbildes und der Belange des Naturschutzes wird keine weitere Bebauung in dem betreffenden Bereich zugelassen. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu “100 Prozent“ entspricht nicht der Planungskonzeption der Stadt. Die Wohnbebauung soll vielmehr verträglich sein und den Bestand an wertvollen Gehölzen und des Biotops weitestgehend unberührt lassen. Es liegt kein Verstoß gegen das Verbot der Negativplanung vor. Die Ausweisung der privaten Grünfläche dient ausweislich des Planungskonzepts der Sicherung des wertvollen Baumbestands an der Steingutstraße sowie der Wiesen- und Biotopfläche (Streuobstwiese; Stadtbiotop Nr. AM 29.01). Einer Konkretisierung des Nutzungszwecks bedarf es nicht, auf der betreffenden Fläche soll zum Schutz der Natur gerade keine weitere Nutzung als eine begrünte Fläche erfolgen. Der wertvolle Baumbestand an der Steingutstraße sowie die Wiesen- und Biotopflächen (Streuobstwiesen; Stadtbiotop Nr. AM 290.1) werden durch die entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan dauerhaft gesichert und so eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auch im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes erzielt. Städtebauliche Gründe für diese Festsetzungen liegen somit vor, vgl. § 1 Abs. 5 BauGB.

© Stadt Amberg, Referat für Stadtentwicklung und Bauen, Stadtentwicklungsamt

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
b) Fehlen des städtebaulichen Erfordernisses des Ausweises privater Grünflächen Der Ausweis einer privaten Grünfläche würde es zudem erfordern, dass dieser städtebaulich erforderlich ist (vgl. § 9 Abs. 1 Einleitungssatz BauGB und § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Ein städtebauliches Erfordernis für den Ausweis der privaten Grünfläche lässt sich weder dem Plan selber, noch den Ausführungen zur Ermessensabwägung entnehmen. Der Charakter der Gesamtfläche des Bebauungsplans würde sich in keiner Weise verändern, wenn das Gebäude nicht auf der FlNr 2409/6, sondern auf FlNr 2409/11 geplant würde. Das bestehende Biotop wäre durch eine solche Planung auch nicht stärker betroffen, da die Abstände zum Biotop bei allen geplanten Gebäuden vergleichbar sind. c) Fehlende gleich- bzw. überwiegende öffentliche Interessen für Unbebaubarkeit Das VG München führt in seinem Urteil weiter aus, dass der Ausweis einer Grünfläche, die zur Unbebaubarkeit einer ganzen Eigentumsfläche führt, wegen dieser einschneidenden Wirkung nur zulässig wäre, wenn eine Abwägung mit gleich- bzw. überwiegenden öffentlichen Belangen ergeben hätte, dass diese Einschränkung hinzunehmen ist. In den Abwägungsvorschlägen des Referates für Stadtentwicklung und Bauen zum Bauplan finden sich keinerlei Ausführungen dazu, dass die fehlende Bebaubarkeit der FlNr 2409/11 überhaupt in die Abwägung einbezogen wurde. Die ganz wesentlichen Eigentumsinteressen der Eigentümer wurden offensichtlich überhaupt nicht in die Ermessensabwägung einbezogen. Angesichts der langjährigen schriftlichen Auseinandersetzung mit der Stadt Amberg erscheint dies unglaublich. U.E. sind aber auch keine gleich- oder überwiegenden öffentlichen Belange erkennbar, die einen derart massiven Eingriff in die Rechte der Eigentümer der FlNr. 2409/11 rechtfertigen könnten. Eine Bebauung würde in keinster Weise die angrenzende Biotopfläche beeinträchtigen, da keiner der Bäume der Streuobstwiese auf dem Grundstück stehen. Hierfür spricht auch, dass bei den übrigen Grundstücken, die ebenfalls unmittelbar neben dem Biotop liegen, eine Baufläche ausgewiesen wird. Betrachtet man zudem die Bewilligung des Gebäudes auf der FlNr 2409/7 durch die Stadt Amberg, welches sich direkt innerhalb der ausgewiesenen und kartierten Biotopfläche befindet, erschiene eine gegenteilige Abwägung gänzlich abwegig. Auch das Interesse der Stadt an einer endgültigen Festlegung der Baugrenze, vermag eine solche Einschränkung der Interessen der Eigentümer nicht rechtfertigen, da eine Verschiebung der Baugrenze um ca. 50 Meter nur sehr geringfügig erscheint und der Blick in den bestehenden Flächennutzungsplan zeigt, dass eine Bebauung bis zum Triftweg eine schlüssige Abrundung der Baugrenze ergeben würde (s.o.). d) Abstandsflächen Wald Der Ausweis einer Abstandsfläche der Gebäude von 25 Metern zum Wald ist nicht sachgerecht. Soweit sich die Stadt hierbei auf gesetzliche Vorgaben beruft, können diese mangels Angabe der Gesetzesnorm nicht nachvollzogen werden. Die fachlich kompetente Behörde, das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat nach Begutachtung vor Ort eine Gefährdung durch umstürzende Bäume ausdrücklich verneint.	Die Bauerwartung der Grundstückseigentümer aufgrund der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wurde als privater Belang in die Abwägung einbezogen. Demgegenüber stehen öffentliche Belange des Naturschutzes und Landschaftsschutzes. Im Plangebiet befinden sich wertvolle Gehölzstrukturen und eine Biotopfläche, das Plangebiet grenzt daneben an ein Landschaftsschutzgebiet und Wald an. Der Bauerwartung wurde durch die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets größtenteils Rechnung getragen. Eine Ausweisung im Umfang des noch rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplans wird den naturschutzfachlichen Belangen nicht gerecht. Der Bund Naturschutz als Träger öffentlicher Belange lehnt die Bebauung sogar gänzlich ab. Ohne Ausweisung im Bebauungsplan wäre auf Grundlage des noch rechtskräftigen Flächennutzungsplans eine Wohnbebauung überwiegend –das Grundstück Flurnummer 2409/11 eingeschlossen – auch für den Bereich, der ein Reines Wohngebiet darstellt, nicht möglich gewesen. Insbesondere die Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes würde der Erteilung einer Baugenehmigung im Außenbereich entgegenstehen. Daneben müsste für eine Bebauung auf den Grundstücken FlStNrn. 2409/11 und 2409 die städtebaulich gewollte Freihaltung der oberen Mariahilfbergflächen aufgegeben werden. Außerdem müssten Teile des Biotops ersetzt und zusätzlich deutlich höhere Erschließungsaufwendungen getätigt werden. Den bekannten und auch verständlichen Wünschen nach einer weitergehenden Ausweisung als Reines Wohngebiet konnten aufgrund der genannten schützenswerten Belange nicht Rechnung getragen werden. Nach Beurteilung des Waldbestandes an der Steingutstraße durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten besteht aktuell für das Bebauungsplangebiet Amberg 95 „Degelberg Nord“ (noch) keine unmittelbare Windwurfgefahr. Dies könnte sich jedoch im Laufe der nächsten Jahre bis Jahrzehnte ändern, z.B. durch trockenheitsbedingte Baumschäden. Städtebauliches Ziel ist nicht nur die derzeitige, sondern auch die zukünftige Verträglichkeit beider Nutzungen. Aus diesem Grund wird die Einhaltung des

© Stadt Amberg, Referat für Stadtentwicklung und Bauen, Stadtentwicklungsamt

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
Die Rechtsprechung hat ein Rechtsschutzbedürfnis des Waldinhabers gegen eine Bebauung in Waldnähe bei Abstand zum Wald von 11,20 Metern abgelehnt und die Rechtmäßigkeit einer erteilten Baugenehmigung bestätigt (s.o). Ergebnis Der vorliegende Bebauungsplanentwurf erscheint insgesamt, aber insbesondere in Bezug auf die Ausweisung einer privaten Grünfläche und der fehlenden Bebaubarkeit der FlNr. 2409/11 rechtswidrig. Nach Berücksichtigung und Abwägung aller oben genannten Belange ist dem Antrag der Eigentümer der FlNr. 2409/11 auf Ausweisung eines Baufensters stattzugeben. [redacted] im Namen der Eigentümergemeinschaft FlNr. 2409/11, [redacted]	Waldabstandes von 25 m im Bebauungsplan festgesetzt. **Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der umfangreichen Anregung nicht entsprochen werden kann, weil sonst die Planungsgrundsätze aufgegeben werden müssten und auch dem eindeutigen politischen Willen des Stadtrats zuwider gehandelt würde.**

© Stadt Amberg, Referat für Stadtentwicklung und Bauen, Stadtentwicklungsamt

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung	Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Anlage 1

STADT AMBERG

Ref. 5.2 Si/pö
Geschäftszeichen im Antwortschreiben angeben

845 Stadt Amberg/Opf., Postfach 283

Gegen Zustellungsnachweis

[redacted]

Amberg, den 9.5.75

Telefon 1 30 21, Nebenstelle .....
nach Dienstschluß
tel. Anrufbeantworter 41 444

Postscheckkonto Nürnberg
Nr. 107 48-859
und allen Amberger Geldinstituten

Vollzug des Bebauungsplanes Amberg V a "Am Degelberg" über das Gebiet zwischen Triftweg, Steingutstraße, Degelbergweg und Philosophenweg;
hier: Nr. 6 der Festsetzungen über Anpflanzungen

Anlage: 1 Rechtsbehelfsbelehrung

Sehr geehrte [redacted]

Anläßlich einer Ortsbesichtigung im Bauquartier "Am Degelberg" wurde festgestellt, daß die Aussicht vom geplanten Aussichtspunkt der Stadt Amberg, Fl.St.Nr. 2409/6 - Gem. Amberg - durch hohe Bäume beeinträchtigt wird.

Gemäß Nr. 6 der Festsetzungen über Anpflanzungen im og. Bebauungsplan sind im Bereich des eingetragenen Sichtwinkels Anpflanzungen unzulässig, wenn durch sie die Sicht vom öffentlichen Aussichtspunkt beeinträchtigt wird.

Zur Einhaltung dieser Festsetzungen ist es erforderlich, daß Sie Ihre Bäume bis auf die Firsthöhe Ihres Hauses zurückschneiden. Auf die diesbezüglichen Auflagen in den einschlägigen Baubescheiden wird verwiesen. Durch diese Anordnung soll auch erreicht werden, daß Sie vorsorglich Ihre Anpflanzungen so ordnen und pflegen, daß auf lange Sicht die Einhaltung der Festsetzungen gewährleistet ist ohne daß immer wieder ein harter Eingriff in denBestand Ihrer Gartenanlage erforderlich wird.

b.w.

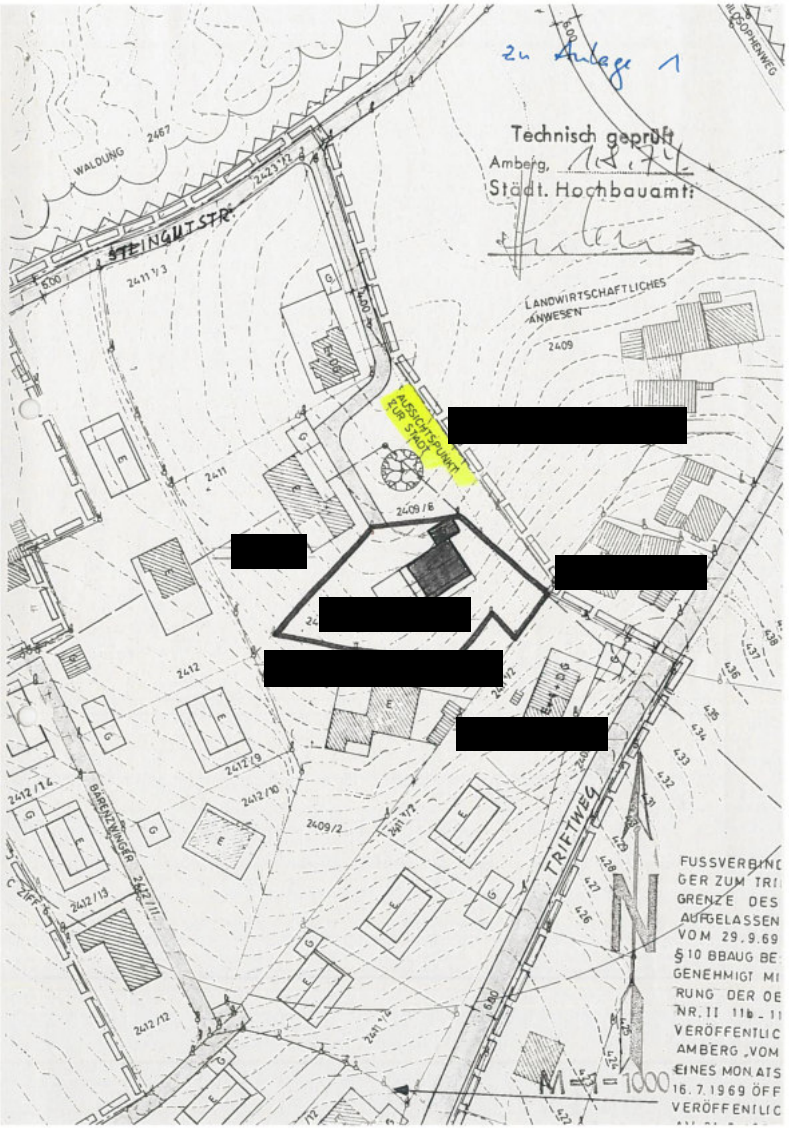
Es wird Ihnen hiermit Frist bis spätestens 1 Monats nach Zustellung dieserAufforderung gesetzt.

Hochachtungsvoll
Städt. Hochbauamt

(Forster) Stadtbaudirektor

© Stadt Amberg, Referat für Stadtentwicklung und Bauen, Stadtentwicklungsamt

Anregungen im Rahmen
der öffentlichen Auslegung



Anregungen im Rahmen
der öffentlichen Auslegung

Anlage 2

[redacted]

Städt. Hochbauamt
eing. am 17. SEP.

An das
S t a d t b a u a m t
A m b e r g

Betreff: Bauvorangrage für das Baugrundstück
Fl.St.Nr. 2409
Beilage: Teilungsplan.

Sehr geehrte Herren!

In der Erbteilung wollen meine Geschwister je ein Baugrundstück als Bauplatz aus der Fl.St.Nr.2409 wie in beiliegenden Lageplan aufgezeichnet erhalten.

Ich bitte um Gehehmigung des Teilungsplanes.

Für schnelle Erledigung wäre ich dankbar, weil ich das landwirtschaftliche Anwesen Triftweg 21 umbauen will.

Amberg, den 18.9.1971

Hochachtungsvoll!

[redacted]

© Stadt Amberg, Referat für Stadtentwicklung und Bauen, Stadtentwicklungsamt

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Abdruck

Anlage 3

Betr.: Antrag des [redacted] auf Erweiterung des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Amberg Va vom 26.3.1970 festgesetzten Baugebietes um 3 Parzellen.

I. Hauptausschußbeschluß:

Der Hauptausschuß nimmt Kenntnis vom Antrag des [redacted] vom 18.9.1971 auf Erweiterung des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Amberg Va festgesetzen Baugebietes auf dem FlStNr.2409 um weitere 3 Bauparzellen.

Grundsätzlich wird dieser Erweiterung zugestimmt.
Eine Bebauung kann jedoch erst dann in Aussicht gestellt werden, wenn die ortsübliche Erschließung (Zufahrt, Abwasserbeseitigung und Versorgung mit Strom und Wasser) gesichert ist.

In absehbarer Zeit wird dies jedoch nicht möglich sein.
Der Antragsteller ist ausdrücklich darauf hinzuweisen.

Dem Stadtrat wird empfohlen, sich dieser Entscheidung anzuschließen.

Amberg, den 30.9.1971.

gez: Prechtl

(Prechtl) Oberbürgermeister.

II. Ref.IVa(I) z.g.K.
und Vorlage im Stadtrat.
III. Ref.IVa(II) z.g.K.
IV. Ref.IVa(2) z.weit.Veranlassung.
V. Ref.IV b z.g.K.
VI. Ref.VI z.g.K.
VII. G.A.3 z.g.K.
VIII. G.A.1 z.S.N.
IX. Zum Akt in Registratur.

Amberg, den 4.10.1971.
Oberbürgermeister:
i.A.
(Forster) Stadtbaudirektor.

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Abdruck

Anlage 4

Betr.: Antrag des [redacted] auf Erweiterung des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Amberg Va v. 26.3.1970 festgesetzten Baugebietes um 3 Parzellen.

I. Stadtratsbeschluß:

Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Antrag des [redacted] vom 18.9.1971 auf Erweiterung des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Amberg Va festgesetzten Baugebietes auf dem Grundstück Fl.Stck.Nr.2409, um weitere 3 Bauparzellen.

Grundsätzlich wird diesem Antrag zugestimmt. Dem Antragsteller ist jedoch mitzuteilen, daß eine evtl.spätere Bebauung erst dann in Aussicht gestellt werden kann, wenn die ortsübliche Erschließung (Zufahrt, Abwasserbeseitigung, Vergorgung mit Strom und Wasser) gesichert ist. In absehbarer Zeit wird dies jedoch nicht möglich sein.

Der Vorsitzende:
I.V.
gez. Seuß
(Seuß) Bürgermeister

II. In Abdruck an
a) Ref.IVa(II) z.gefl.Kenntn.u.w.Veranlassg.
b) " IVa(2) " " "
c) " IVb " "
d) " VI " "
e) G.A.3 " "
III. G.A.1 z.S.N.
IV. zum Akt in Registratur

Amberg, den 13.10.1971
Der Oberbürgermeister:
I.A.
(Forster) Stadtbaudirektor

© Stadt Amberg, Referat für Stadtentwicklung und Bauen, Stadtentwicklungsamt

Anregungen im Rahmen
der öffentlichen Auslegung

Anlage 5

STADT AMBERG OBERPFALZ

DIENSTSTELLE: IVa(2) S/W

845 STADT AMBERG/OPF.

845 AMBERG, den 6.10.1971
POSTFACH 263
FERNSPRECHER 2822
Nach Dienstschluß
Automatischer Anrufbeantworter
Nr. 4444

POSTSCHECKKONTO NÜRNBERG NR. 157 48
BANK-KONTO: STADTSPARKASSE AMBERG

[redacted]

Betr.: Antrag auf Ausweisung von 3 Bauplätzen aus dem Grundstück Fl.Stck.Nr.2409

Sehr geehrter Herr [redacted]

Ihr Antrag wurde im Bauausschuß am 21.9.1971 behandelt.
Der Grundstücksteilung und Ausweisung der 3 Bauplätze im Anschluß an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Am Degelberg" wird zugestimmt. Der Zeitpunkt der Bebaubarkeit der Grundstücke richtet sich nach der vorhandenen Erschließung, wobei Zufahrt Abwasserbeseitigung und Versorgung mit Strom und Wasser ortsüblich gesichert sein muß.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die ortsübliche Erschließung in absehbarer Zeit nicht durchgeführt werden kann.
In Anlehnung an den Bebauungsplan wird erageschossige Bauweise mit einer Dachneigung von 2o - 28° festgesetzt.

Hochachtungsvoll:

(Forster) Stadtbaudirektor

Anregungen im Rahmen
der öffentlichen Auslegung

Anlage 6

Ausfertigung

Akt.Nr. [illegible] den [illegible] 19

Stadt-Amberg
(Behörde)

Betreff:
Genehmigung der Teilung der Grundstücke Fl.Stck.Nr. [illegible] Amberg
Hans Schmidbauer, Amberg,
Fl.Stck.Nr. 2409 (Teilfl.)
Grundstück: Fl.-St. Nr. [illegible]
Gemeinde:
Beilagen:

An das
Notariat Amberg
Amberg
Regierungsstr. Str. 10

Bescheid

1. Für den Antrag zur Teilung des Grundstücks Fl.Stck.Nr.2409 (Teilfl.) Amberg
des [redacted] Amberg vom 23.8.71 19
U. R. Nr. — wird die Genehmigung nach §§ 19 ff des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960, BGBl. I S. 341 unter den in Ziff. 3 Buchst. a dieses Bescheides aufgeführten Auflagen erteilt.

2. Die Kosten des Verfahrens fallen — unbeschadet anderslautender, privatrechtlicher Vereinbarungen — dem Antragsteller [redacted] Amberg als dem veranlassenden Teil zur Last.
Dreifteg Fl
Für das Verfahren wird eine Gebühr von 300.- DM festgesetzt.

3. Genehmigungsauflagen und -bedingungen:
a)

Die Parzellierung hat nach der vom Stadtrat mit Beschluß vom 11.10.1971 genehmigten Planskizze zu erfolgen. Die zulässige baulliche Nutzung beschränkt sich auf die Errichtung von erageschossigen Einzelgebäuden mit flachgeneigtem Dach. Die Lage der Gebäude hat der Planskizze vom 17.9.1971 zu entsprechen.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die ausgewiesenen Grundstücke nicht erschlossen sind und eine bauliche Nutzung erst nach Sicherung der ortsüblichen Erschließung zulässig ist.
Ferner wird darauf hingewiesen, daß gemäß § 19 Abs. 4 Bundesbaugesetz kein Rechtsanspruch auf Erschließung besteht und sich die Stadt den Zeitpunkt der Erschließung ausdrücklich vorbehält.

4. Hinweise*)
Es wird darauf hingewiesen, daß die Bodenverkehrsgenehmigung nur zum Teil Fragen des Baugenehmigungsverfahrens vorwegnimmt und deshalb keinen absoluten Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung begründet.

Nichtzutreffendes streichen.
*) Gem. ME Nr. IV B 7 - 8121/6-6 v. 26. 10. 1966

KÖNIG-DRUCK · 448-344 A Genehmigungsbescheid gem. § 19 BBauG für den Bodenverkehr – Reinschrift –
König-Verlag, München 13, Schellingstraße 44 Nachdruck u. Nachahmung verboten!

© Stadt Amberg, Referat für Stadtentwicklung und Bauen, Stadtentwicklungsamt

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung	Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Gründe

Die örtliche und sachliche Zuständigkeit der unterfertigten Behörde ergibt sich aus §§ 19 Abs. 4, 148 BBauG.

Die Auflagen wurden auf Grund § 20 Abs. 2 BBauG erteilt.

Die Genehmigung erfolgt im Einvernehmen mit der Liegenschaftsgemeinde — und mit Zustimmung der Regierung von _____

_____ —

Der Kostenausspruch beruht auf Art. 1, 2, 6, 8 und 9 des Kostengesetzes (KG) vom 17. Dezember 1956 (BayBS III S. 442) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1969 (GVBl. S. 165)

[illegible]

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid (diese Verfügung) kann innerhalb eines Monats nach seiner (ihrer) Bekanntgabe Klage bei dem Bayerischen Verwaltungsgericht in [illegible]

schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden.

Die Klage muß den Kläger, den Beklagten — Freistaat Bayern — Stadt Amberg

und den Streitgegenstand bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid (bzw. Verfügung) soll in Urschrift oder in Abschrift beigefügt werden. Der Klage und allen Schriftsätzen sollen _____ Abschriften für die übrigen Beteiligten beigefügt werden.

gez. Forster

I. A. _____
(Forster) [illegible]

F.d.R.d.Ausfertigung
Amberg,den 12.10.1971
Der Oberbürgermeister:
I.A.

(Hugler) Techn.Amtsrat

Nichtzutreffendes streichen.

Anlage 7

Vorlage 005/0001/2016
Anlage 1

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg (zuletzt geändert mit Wirkung vom 18.09.2015)

Referat für Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt Sachgebiet Stadtplanung

Norden M= 1:5000

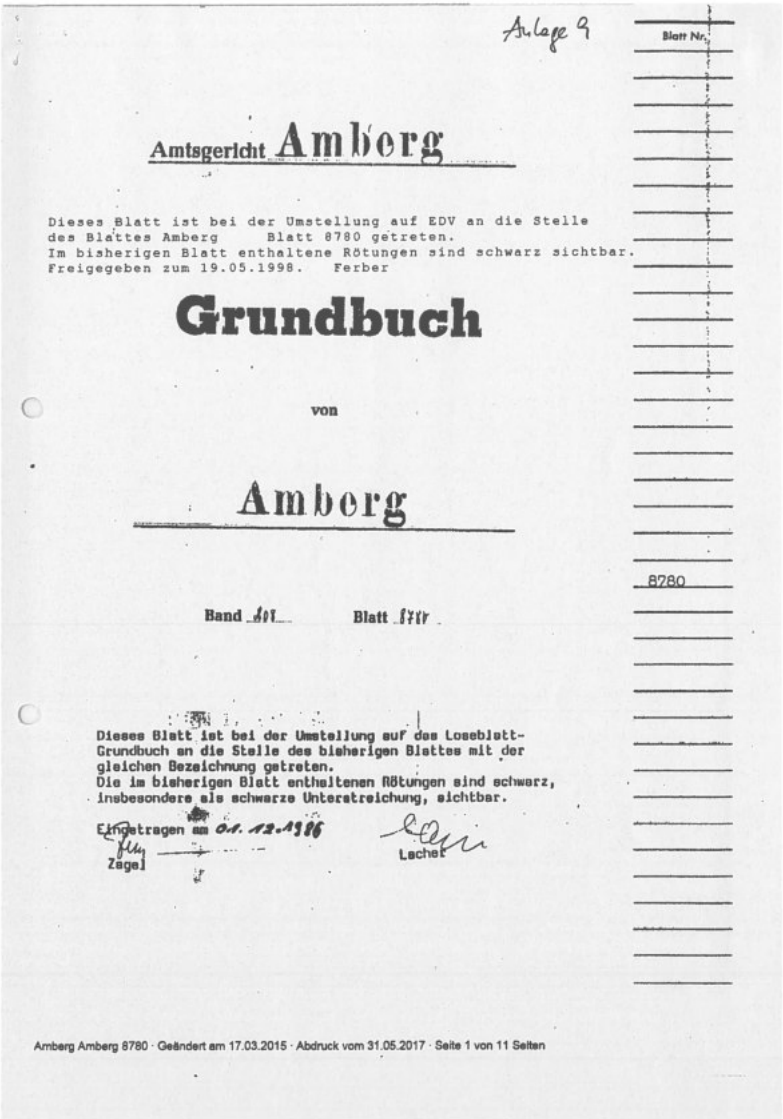
Legende:

---- Geltungsbereich

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Private Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

© Stadt Amberg, Referat für Stadtentwicklung und Bauen, Stadtentwicklungsamt

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung	Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung
	

© Stadt Amberg, Referat für Stadtentwicklung und Bauen, Stadtentwicklungsamt

Anregungen im Rahmen
der öffentlichen Auslegung

Amtsgericht
Grundbuch von Amberg Amberg — Band 208 Blatt 8780 — Zweite Abteilung — Bestandsverzeichnis 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1	Die Aufhebung der Gemeinschaft ist für immer ausgeschlossen. Im übrigen wird auf die Eintragungsbewilligung vom 30. März 1966 Bezug genommen. Eingetragen als Belastung eines jeden Anteils zugunsten des jeweiligen Miteigentümers im Gleichrange mit der Last Nr. 2, 3 am 7. Dezember 1967.
2	1	Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer der FlSt.Nr. 2411 (Band 95 Blatt 5417) und FlSt.Nr. 2409/5 (Band 95 Blatt 5418) je der Gemarkung Amberg nach der näheren Bezeichnung in der Eintragungsbewilligung vom 30. März 1966. Eingetragen im Gleichrange mit den Lasten Nr. 1, 3 am 7. Dezember 1967.
3	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an einer Teilfläche für [redacted] Hausfrau in Amberg nach der näheren Bezeichnung in der Eintragungsbewilligung vom 30. März 1966. Eingetragen im Gleichrange mit den Lasten Nr. 1, 2 am 7. Dezember 1967.
4	1	Geh- und Fahrtrecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des FlSt.2409/8 Gem.Amberg (95/5419); Gem.Bew. vom 10.12.1971 bzw.9.2.1982 eingetragen am 10.3.1982.
		Die Übereinstimmung des vorstehenden Inhalts dieser Abteilung mit dem bisherigen Inhalt wird bescheinigt, am 01.12.1988. Zagel Lacher
5	2	Grunddienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 2409/8 (Blatt 20168); gemäß Bewilligungen vom 10.12.1971, URNr. 3291/71 I, Notar Dr. Willi Maier, Amberg, vom 09.02.1982, URNr. 242/82 II, Notar Herbolzheimer, Amberg und vom 08.12.2014, URNr. 1677/14 II, Notar Hantke, Amberg; eingetragen am 17.03.2015. Hollweck

Amberg Amberg 8780 · Geändert am 17.03.2015 · Abdruck vom 31.05.2017 · Seite 8 von 11 Seiten

Anregungen im Rahmen
der öffentlichen Auslegung

Anlage 10
Anlage ~~10~~

URNr. 3291/71 I
vom: 10. Dez. 1971

Beglaubigte Abschrift

NOTAR DR. WILLI MAIER
REGIERUNGSSTR. 10 · TELEFON 32 43

für [redacted]

Urkundenrolle Nr. 3291/71 I

Auseinandersetzungsvertrag

Heute, den zehnten Dezember
neunzehnhunderteinundsiebzig
10. Dezember 1971
erschienen vor mir,

Dr. Willi Maier,

Notar in Amberg, in meiner Kanzlei Regierungsstraße 10 in Amberg:

1) Herr [redacted] A [redacted], Landwirt, verheiratet, wohnhaft in Amberg, Triftweg HsNr. 21, nach Angabe in vertragsloser Ehe lebend.

2) Frau [redacted] B [redacted], geb. Schmidbauer, Kaufmannsehefrau, wohnhaft in Amberg, Steingutstraße Nr. 42, nach Angabe vertragsmäßig in Gütergemeinschaft lebend.

Nm./Ba.

© Stadt Amberg, Referat für Stadtentwicklung und Bauen, Stadtentwicklungsamt

Anregungen im Rahmen
der öffentlichen Auslegung

- 2 -

3) Herr [redacted], Kaufmann,
verheiratet, wohnhaft in Amberg, Bärenzwinger
HsNr. 2 a,
nach Angabe in vertragsloser Ehe lebend.

4) Frau [redacted], geb. Schmidbauer,
Hausfrau, verheiratet, wohnhaft in Amberg, Auf
dem Mariahilfberg HsNr. 5,
nach Angabe in vertragsloser Ehe lebend.

Die Persönlichkeit der Erschienenen bestätigte mir,
Notar, Herr Ferdinand Neumüller, Oberinspektor bei
der Notarstelle I in Amberg.

Auf Ansuchen der Erschienenen beurkundete ich auf-
grund ihrer bei gleichzeitiger Anwesenheit vor mir
abgegebenen Erklärungen nach Einsicht des Grundbuchs
beim Amtsgericht Amberg folgenden

Auseinandersetzungsvertrag :

I.

Gegenstand dieses Vertrages ist das Anwesen
HsNr. 21 am Triftweg in Amberg,
gelegen in der Gemarkung Amberg, belastet vorgetragen
im Grundbuch des Amtsgerichts Amberg für
Amberg Band 157 Blatt 7272 Seite 442
und Amberg Band 194 Blatt 8352 Seite 42
wie es in der einen wesentlichen Bestandteil dieser
Urkunde bildenden Anlage, worauf Bezug genommen wird,
näher beschrieben ist.

Anregungen im Rahmen
der öffentlichen Auslegung

- 13 -

G.m.b.H. in Bamberg an den Grundstücken FlStNr.
2798 a b, 2799, 2800, 2861 und 2862 je der
Gemarkung Amberg und
Auflassungsvormerkung für die Bayer. Landessied-
lung G.m.b.H. in München an den Grundstücken
FlStNr. 2863 a b und 2863 1/2 je der Gemarkung
Amberg,

werden von dem Erwerber zur weiteren Beachtung
und Duldung übernommen.

Hinsichtlich der Auflassungsvormerkung ist dem
Erwerber der Inhalt und Umfang aus der Begrün-
dungsurkunde bekannt; er tritt in alle sich
hieraus ergebenden Verpflichtungen und Rechte
ein und übernimmt den durch Vormerkung gesicher-
ten Eigentumsübertragungsanspruch zur weiteren
vertragsmäßigen Erfüllung.

ung
XVI

d) Der Erwerber, Herr [redacted], gestattet
den jeweiligen Eigentümern der heutigen Ver-
tragsteilflächen aus dem Grundstück FlStNr.
2409 der Gemarkung Amberg und zwar:
aa) [redacted], mit
ca. 1400 qm,
bb) [redacted] mit ca. 1200 qm und
cc) [redacted], mit
ca. 1200 qm,
unentgeltlich durch das ihm nach Abmessung
der vorbezeichneten Vertragsflächen verblei-
bene Restgrundstück FlStNr. 2409 der Gemarkung
Amberg einen Abwasserkanal, bestehend aus
20 cm Durchmesser Betonrohren, in entsprechender
Tiefe auf ganze Grundstücksbreite, unterhalb

© Stadt Amberg, Referat für Stadtentwicklung und Bauen, Stadtentwicklungsamt

Anregungen im Rahmen
der öffentlichen Auslegung

- 14 -

seines Wohnanwesens, beginnend von der Bauparzelle [redacted] D [redacted] in östlicher Richtung, entlang der Bauparzellen [redacted] B [redacted] und [redacted] C [redacted] [redacted] bis zu dem im Triftweg befindlichen städtischen Abwasserkanal zu verlegen, dort für immerwährend zu dulden und zu belassen und das dienende Grundstück zur Ausführung aller Arbeiten, die zur Herstellung, Bestand, Betrieb und Unterhalt der für die Kanalleitung bestimmten Anlagen und deren Überwachung notwendig sind, jederzeit zu betreten.

Die Trasse des zu verlegenden Kanals ist in der dieser Urkunde als Bestandteil beigehefteten Planskizze, rot gestrichelt.

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks verpflichtet sich hiermit alle Handlungen zu unterlassen und nicht zu dulden, welche eine Beeinträchtigung der Rohrleitung herbeiführen würde, sowie eine Behinderung der Berechtigten in der Benützung des dienenden Grundstücks zur Folge haben könnte.

Eine Entschädigung für die Verlegung des Kanals ist nicht zu leisten.
Die Berechtigten sind jedoch verpflichtet nach der Verlegung des Kanals und einer etwa erforderlich werdenden Reparatur, Ausbesserung oder Änderung sowie nach jedem sonstigen Eingriff in das dienende Grundstück den alten Zustand wieder herzustellen. (§ 1020 BGB).
Eine dingliche Sicherstellung des vorstehenden Kanalverlegungs-, ~~(Duldungs- und Belassungsrechts)~~ lies: rechts, Kanalduldungspflicht und Betretungsrechts -

Berichtigt am Schluß!

Anregungen im Rahmen
der öffentlichen Auslegung

- 15 -

soll nicht erfolgen. Später geändert, Eintrag im GB gelöscht

Herr [redacted] A [redacted] verpflichtet sich hiermit die vorstehend eingegangene Verpflichtung seinen Rechtsnachfolgern im Eigentum des Restgrundstücks FlStNr. 2409 der Gemarkung Amberg aufzuerlegen.

2) Die Erwerber der aus den Grundstücken FlStNr. 2409 und 2470 je der Gemarkung Amberg wegzumessenden Vertragsflächen gestatten hiermit mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum dieser Vertragsflächen ihrem Bruder [redacted] A [redacted] den heute erworbenen Vertragsgrundbesitz weiterhin unentgeltlich landwirtschaftlich zu nutzen, und zwar nur von ihm selbst.
Dieses landwirtschaftliche Benützungsrecht erlischt, wenn diese Vertragsflächen bebaut oder veräußert werden. Die Entscheidung trifft der jeweilige Erwerber.
Sonstige Gegenleistungen haben die Erwerber, [redacted] B [redacted], [redacted], [redacted] C [redacted] und [redacted] D [redacted] [redacted], nicht zu erbringen.

VI.

Die Beteiligten erkennen hiermit ausdrücklich an, daß mit der heutigen Auseinandersetzung sämtliche Nachlaßgegenstände restlos verteilt sind und daß sie aus der Erbengemeinschaft nach ihrer verstorbenen Mutter, Frau Magdalena Schmidbauer, geb. Reiser, keinerlei Ansprüche irgendwelcher Art mehr gegeneinander zu stellen haben und stellen

htigt
hluß!

© Stadt Amberg, Referat für Stadtentwicklung und Bauen, Stadtentwicklungsamt

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Anlage 11 2x

STADT AMBERG
MARKTPLATZ 11
92224 AMBERG

AMBERG, 26.03.2012

Telefon: 09621/10245

Auskunft erteilt: STADTSTEUERAMT, RATHAUS, ZI.NR. 322

Bei Rückfragen und Zahlungen bitte PK-Nr. angeben:

PK-Nr.: 000593.5.0001
Objekt:
FLNR. 2409 TLFL., GEM. AMBERG

STADT AMBERG
MARKTPLATZ 11, 92224 AMBERG

[redacted]

Aktenzeichen Finanzamt:
201/001/9/17/2409/902/6

Bescheid über Grundsteuer

Festsetzung in EUR
Festgesetzt werden für obiges Objekt gemäß nachfolgender Berechnung:

Laufendes Jahr	204,44

Künftige Fälligkeiten
Die Steuer ist in folgenden Teilbeträgen zu entrichten:

Laufendes Jahr			Hinweis für Folgejahre		
Datum	Betrag	EUR	Datum	Betrag	EUR
30.04.2012		51,11	15.02.		51,11
15.05.2012		51,11	15.05.		51,11
15.08.2012		51,11	15.08.		51,11
15.11.2012		51,11	15.11.		51,11

Bisher bezahlte und noch zu zahlende Beträge siehe Kontoauszug.
Zahlungshinweis:
Es liegt keine Einzugsermächtigung vor. Bitte überweisen Sie die fälligen Beträge auf eine der angegebenen Bankverbindungen.

Berechnung Grundsteuer B (Grundvermögen) in EUR

Veranl. Jahr	Grundsteuer-Messbetrag	Hebesatz v.H.	Jahressteuer
2012	60,13	340	204,44

ZUSATZINFORMATIONEN (nachrichtlich) in EUR

Einheitswert 17.179

Bescheid ergeht wegen:
Eigentümerwechsel für den Grundbesitz (Neuveranlagung aufgrund Zurechnungsfortschreibung gemäß § 17 Abs. 1 GrStG).

-Fortsetzung nächste Seite- Prod: 12.03.2012 Lfd-Nr. 36100000000-00039

Telefon: 09621/10245-246 eMail :
Fax : Internet:
Bankverbindungen:

Konto-Nr.	BLZ	Geldinstitut	IBAN	BIC
0240100214	75250000	SPARKASSE AMBERG-SULZBACH	DE87 7525 0000 0240 1002 14	BYLADEM1ABG
0000009008	75290000	VOLKS-RAIFFEISENBANK AMBERG EG	DE81 7529 0000 0000 0090 08	GENODEF1AMV

Landgericht Amberg

Az.: 12 O 472/12

Anlage 12

Eingegangen 09. SEP. 2013

IM NAMEN DES VOLKES

In dem Rechtsstreit

[redacted] Triftweg 21, 92224 Amberg
- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte **Christiane Graß**, Semmelweisstr. 2, 53123 Bonn, Gz.: 37/12

gegen

1) [redacted] Am Ehrenmal 7, 21516 Schulendorf
- Beklagte -

2) [redacted], Rezerstraße 21, 92224 Amberg
- Beklagte -

3) [redacted] Am Obstgarten, 92289 Hausen
- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte zu 1 - 3:
Rechtsanwälte **Rossa . Vilmar . Hillrichs & Stimper**, Möllner Straße 55, 21493 Schwarzenbek, Gz.: 40503-12

wegen Erbauseinandersetzung

erlässt das Landgericht Amberg -1. Zivilkammer- durch die Richterin am Landgericht Kredler als Einzelrichterin auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 02.07.2013 folgendes

Endurteil

1. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, in eine Zerlegung des Grundstücks Gemarkung Amberg, Blatt 8352, Flurstück-Nr. 2409 in eine nahezu rechteckige, 1.200 m² große Fläche, im Nordwesten auf ca. 30 m angrenzend an die Steingutstraße, im Südwesten auf ca. 40 m angrenzend an das Grundstück Gemarkung Amberg, Blatt Nr. 8352,

© Stadt Amberg, Referat für Stadtentwicklung und Bauen, Stadtentwicklungsamt

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

- Seite 2 -

Flurstück-Nr. 2409/9 entsprechend der blau umrandeten und mit "Bernklau" bezeichneten Fläche gem. Planskizze als Anlage zur Urkunde des Notars Dr. Willi Maier, Ur-Nr. 3291/71 I vom 10.12.1971 (wie Anlage zum Urteil) sowie die verbleibende Restfläche des Flurstücks 2409 einzuwilligen.

2. Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten als Gesamtschuldner

3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 20.000,00 € vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 20.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

Die Parteien streiten über eine Erbauseinandersetzung.

Am 11.08.1968 verstarb [redacted] war Eigentümerin eines landwirtschaftlichen Betriebes mit der Hofstelle "Triftweg 21". Zum Nachlass gehörte neben anderen Grundstücken auch das streitgegenständliche Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Amberg, Blatt 8352, Flurstück-Nr. 2409. Die Verstorbene wurde zu gleichen Teilen von ihren Abkömmlingen, A B C und D beerbt.

Der Miterbe A Ehemann der Klägerin, verstarb am 03.01.1987 und wurde von der Klägerin beerbt. Die Miterbin D übertrug ihren Erbanteil am 07.11.2011 zu gleichen Teilen an die Beklagten.

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

- Seite 3 -

Auf Veranlassung von A stimmte die Stadt Amberg mit Schreiben vom 06.10.1971 einer Grundstücksteilung mit Ausweisung der drei Flächen als Bauplätze ausdrücklich zu und wies darauf hin, dass die ortsübliche Erschließung in absehbarer Zeit nicht durchgeführt werden kann.

Am 10.12.1971 schlossen die Miterben A B C und D vor dem Notar Dr. Maier zur Ur-Nr. 3291/71 I einen Erbauseinandersetzungsvertrag. Die Beteiligten setzten sich hinsichtlich des streitgegenständlichen Grundbesitzes Flurstück-Nr. 2409 dahingehend auseinander, dass die Miterbin B eine seinerzeit noch zu vermessende Teilfläche von 1.400 m², C eine seinerzeit noch zu vermessende Teilfläche von 1.200 m², D eine noch zu vermessende und zu vermarkende Teilfläche von 1.200 m² und A das nach der Abmessung der vorstehenden Teilflächen verbleibende Restgrundstück des Flurstücks-Nr. 2409 erhält. Die betreffenden Teilflächen sind auf Blatt 6 - 8 der Urkunde exakt beschrieben und auf einer Planskizze als Anlage zur Urkunde näher dargestellt. Die der Miterbin D zugeordnete Teilfläche ist in der Skizze blau umrandet und mit "D" beschrieben.

Die Miterben B und C veranlassten in der Folgezeit die Abmarkung der ihnen zugeordneten Teilflächen. Die aus Flurstück-Nr. 2409 herausgemessenen Teilflächen erhielten die Flurstücks-Nummern 2409/7, 2409/8, 2409/9 und 2409/10. [redacted]

In einer Nachtragsurkunde des Notars Herbolzheimer vom 09.02.1982, Ur-Nr. 242/82 II, billigten und beantragten die Beteiligten A B und C sowie Therese Bernklau den Vollzug des Vermessungsergebnisses im Grundbuch im Wege der Teilung. Ferner bewilligten sie den Eigentumsübergang im Bezug auf die Teilflächen, die B und C zugeordnet waren. In der Nachtragsurkunde unterblieb die Übereignung der an D zugeordneten Teilfläche.

Die Teilfläche "D" ist bis heute nicht vermessen, die Abmarkung ist nicht vorgenommen worden.

Das Vermessungsamt Amberg beraumte auf Antrag der Klägerin bzw. deren Sohnes vom 19.01.2012 einen Vermessungstermin für den 02.02.2012 an, über den die Rechtsnachfolger von D informiert wurden. Die Beklagten widersprachen mit anwaltlichem Schreiben vom 01.02.2012 der Vermessung. Unter Hinweis auf das Konsensprinzip lehnte das Vermessungsamt Amberg mit Schreiben vom 10.05.2012 die Fortsetzung der Vermessung und Zerlegung des Flurstücks-Nr. 2409 ab.

© Stadt Amberg, Referat für Stadtentwicklung und Bauen, Stadtentwicklungsamt

Anregungen im Rahmen
der öffentlichen Auslegung

- Seite 9 -

weisung von 3 Bauplätzen, welcher sich aus der Anlage K 9 ergibt. Aus der Anlage K 9 ergibt sich darüber hinaus, dass Stadtbaudirektor Forster, Stadt Amberg, am 06.10.1971 bestätigte, dass der Ausweisung der 3 Bauplätze zugestimmt werde. Dieses Ergebnis wird noch gestützt durch die Anlage B 4, wo es heißt "wobei Grundlage für die Entscheidung die vom Stadtrat mit Beschluß vom 11.10.71 genehmigte Parzellierung war. Erst nach dem Vorliegen dieser Entscheidung wurde die Erbauseinandersetzung zu den vereinbarten Bedingungen mit notariellem Vertrag vom 10.12.71, UrNr. 3291/I beurkundet" und "daß wir für das Ausscheiden der Erbengemeinschaft nicht irgendwelche Flächen, sondern Baugrundstücke erwerben wollten".

b)

Mit Bescheid der Stadt Amberg vom 10.01.2013 (Anlage B 3) wurde der Antrag der Beklagten auf Erteilung eines Vorbescheides für den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem westlichen Teil des Grundstücks Nähe Triftweg, "Grundstück [redacted], Fl.Nr. 2409, abgelehnt, da der Neubau bauplanungsrechtlich unzulässig sei. Die Stadt Amberg führt zur Begründung aus, dass sich das Bauvorhaben nach § 35 BauGB beurteile und keine Anhaltspunkte für eine Privilegierung vorliegen würden. Die Errichtung eines Einfamilienhauses sei nicht privilegiert i.S. des § 35 Abs. 1 BauGB. Das Vorhaben sei auch nicht nach § 35 Abs. 2 BauGB zulässig, da es den Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Amberg 95 widerspreche, eine Splittersiedlung befürchten lasse und Belange des Naturschutzes beeinträchtigt seien. Der derzeit noch in Aufstellung befindliche Bebauungsplan sehe für das Baugrundstück keine Bebaubarkeit sondern vielmehr eine private Grünfläche vor. Die Klagepartei hat den Bescheid inklusive seiner Ausführungen nicht bestritten, schlussfolgert aber aus diesem, dass der Antrag abgelehnt worden sei, weil er sich nicht an den bestehenden Bebauungsmöglichkeiten orientiere. Ausgehend von der zu Grunde legenden Begründung der Stadt Amberg ist für das Gericht jedoch nicht ersichtlich, dass das Grundstück der Beklagten derzeit oder in nächster Zukunft bebaut werden könnte.

c)

Unabhängig davon können sich die Beklagten jedoch nicht auf einen Wegfall der Geschäftsgrundlage berufen.

§ 313 BGB ist nicht anwendbar, wenn sich durch die Störung ein Risiko verwirklicht, das eine Partei zu tragen hat (Palandt/Grüneberg, 72. Auflage 2013, § 313 Rn. 19). Die Entwertung der

Anregungen im Rahmen
der öffentlichen Auslegung

- Seite 10 -

Sachleistung bzw. das Risiko der Möglichkeit der beabsichtigten Verwendung liegt grundsätzlich beim Sachleistungsgläubiger (Palandt/Grüneberg, BGB, 72. Auflage 2013, § 313 Rn. 29; vgl. BGH, Urteil vom 01.06.1979, Az. V ZR 80/77, zitiert nach juris).

Beim Kauf von Bauerwartungsland trägt grundsätzlich der Erwerber das Risiko der Bebaubarkeit (Palandt/Grüneberg, 72. Auflage 2013, § 313 Rn. 37 unter Hinweis auf BGH 74, 374, DB 80, 83, Rstk NJW-RR 95, 1105; BGH, Urteil vom 01.06.1979, Az. V ZR 80/77 = BGH 74, 374, zitiert nach juris). Ein derartiges Geschäft beinhaltet typischerweise ein Element der Unsicherheit, weil in aller Regel - wie ja auch für den vorliegenden Fall von Beklagtenseite vorgetragen - gerade nicht feststeht, ob und gegebenfalls wann das Grundstück bebaubar werden wird (BGH, Urteil vom 01.06.1979, Az. V ZR 80/77). Sind - wie normalerweise in einem solchen Falle - Störungen der Geschäftsgrundlage voraussehbar, so ist es grundsätzlich Sache des betroffenen Vertragspartners, sich gegen die daraus drohenden Nachteile zu sichern; für eine Berücksichtigung der Geschäftsgrundlage ist bei einem solchen risikobehafteten Geschäft in der Regel kein Raum (BGH, Urteil vom 01.06.1979, Az. V ZR 80/77). Das Risiko einer Enttäuschung der Bauerwartung liegt von Rechts wegen beim Erwerber (BGH, Urteil vom 01.06.1979, Az. V ZR 80/77).

Die Erbin [redacted] musste daher damit rechnen, dass das ihr zugewiesene Grundstück viele Jahre nach Abschluss des Erbauseinandersetzungsvertrages nicht mehr bebaut werden darf. Bebauungspläne, örtliche Gegebenheiten, etc. können sich unstreitig ändern. Aufgrund der Anlage K 9 ist davon auszugehen, dass die Stadt Amberg im Jahr 1971 die Bebaubarkeit der Grundstücke bejahte und der Ausweisung von Bauplätzen zustimmte. Dass dies Jahrzehnte später nicht mehr der Fall ist, beinhaltet ein allgemeines Lebensrisiko und fällt ausschließlich in den Risikobereich der Beklagten. Dieses Verwendungsrisiko der Rechtsvorgängerin der Beklagten wurde vorliegend nicht vertraglich auf die anderen Vertragspartner abgewälzt, dies haben die damaligen Vertragsparteien auch nicht irrtümlich angenommen, so dass vorliegend für eine ergänzende Vertragsauslegung kein Raum ist und es im Ergebnis daher aus Billigkeitsgründen weder geboten noch zulässig ist, der Rechtsvorgängerin der Beklagten bzw. den Beklagten das ihnen anhaftende Risiko von Rechts wegen abzunehmen (vgl. BGH, Urteil vom 01.06.1979, Az. V ZR 80/77). Dieses Ergebnis wird noch durch folgende Erwägungen gestützt: In der Anlage K 9 heißt es "Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die ausgewiesenen Grundstücke nicht erschlossen sind und eine bauliche Nutzung erst nach Sicherung der ortsüblichen Erschließung zulässig ist. Ferner wird darauf hingewiesen, dass gem. § 123 Abs. 4 Bundesbaugesetz kein Rechtsanspruch auf Erschließung besteht und sich die Stadt den Zeitpunkt der Erschließung ausdrücklich vorbehält." Die Beklagtenpartei trägt vor, dass hierdurch die scheinbare Baugenehmigung stark relativiert worden sei und die Bebaubarkeit stark in Frage gestellt worden sei. Wenn aber der Rechts-

© Stadt Amberg, Referat für Stadtentwicklung und Bauen, Stadtentwicklungsamt