

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0182/2019
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	14.11.2019
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 148 "An den Himmelsweihern 2" hier: Aufstellungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Babl, Wolfgang, Anne-Katrin Kluth		
Beratungsfolge	04.12.2019	Bauausschuss
	16.12.2019	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes Amberg 148 „An den Himmelsweihern 2“ und des 140. Berichtigungsentwurfes des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, beide in der Fassung (i.d.F.) vom 04.12.2019, wird

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB),
2. die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und
3. die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.

beschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Wege der 140. Änderung angepasst; die Berichtigung überschreitet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Planungsanlass

Derzeit wird das Baugebiet „An den Himmelsweihern“ erschlossen. Die Stadt Amberg konnte inzwischen direkt nordöstlich angrenzende Grundstücke erwerben, welche für die Ausweisung von 6 Einzelhausgrundstücken geeignet sind. Weil die Wohnbauparzellen-Nachfrage in Raigerung nach wie vor hoch ist, soll dort unter Einbeziehung weiterer östlich gelegener Privatgrundstücke ein kleines zusätzliches Wohnbaugebiet mit insgesamt 8 Parzellen entwickelt werden.

Planungsrechtlicher Stand

Der Planungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan komplett als Allgemeines Wohngebiet zweiter Priorität (WA 2) dargestellt. Die Flächen werden derzeit zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt. Wegen der bisherigen Lage im Außenbereich ist ein Bebauungsplan erforderlich. Die Ausweisung des Baugebietes erfordert zugleich die Änderung des Flächennutzungsplanes im östlich angrenzenden Bereich welcher heute landwirtschaftlich genutzt wird und nach Wunsch der Eigentümer auch weiterhin keiner anderen Nutzung zugeführt werden soll. Hier wird die Bebaubarkeit zurückgenommen um die landwirtschaftlich genutzte Fläche zu stärken. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Baugebietes würde ansonsten zu einer rechtlichen Einstufung der Restfläche (Geltungsbereich FNP) als sogenannter Außenbereich im Innenbereich führen, wodurch nach §35 BauGB durch einen Bauantrag ein Baurecht erwirkt werden kann. Die Erschließung wäre gesichert. Um dieses Baurecht zu ordnen wurde die Fläche in die 140. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit eingebunden. So kann ein städtebaulich geordneter Ortsrand entstehen und die landwirtschaftlich genutzte Fläche als solche dauerhaft gesichert werden.

Planungskonzept

Am nördlichen Ortsende von Raiering soll in Fortsetzung des Baugebietes „An den Himmelsweiher“ eine doppelzeilige Einzelhausbebauung in der Bauweise Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß unter dem Satteldach entstehen. Die Garagen sollen höhenmäßig zurückhaltend als begrünte Flachdach-/Pulldachgaragen ausgebildet werden. Die verkehrsberuhigte Erschließungsstraße soll mittig verlaufen, in Fortsetzung der nordöstlichen Von-Xylander-Straße mit einer Regelbreite von 4,75 m bis zur Ringschlussverbindung zur Weihergutstraße, weil eine unvermutete Änderung der Regelbreite vermieden werden soll. Für die Verlängerung der Weihergutstraße wird die heute empfohlene Regelstraßenbreite von 5,50 m eingeplant.

Obwohl für dieses Baugebiet kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich ist, soll nördlich im überschwemmungsgefährdeten Weiher- und Weiherablaufbereich eine Ausgleichsfläche für das Öko-Konto (andere Baugebiete) entstehen.

Zur Abgrenzung der Bebauung zur offenen Landschaft ist im Bereich ohne angrenzende Ausgleichsfläche eine zweireihige Hecke zur Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Verfahrensablauf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt an der Nordgrenze von Raiering zwischen Von-Xylander-Straße und Weihergutstraße und Von-Butler-Straße und umfasst die Grundstücke FlStNrn. 374 (Teilfläche), 374/15 (TFI.), 374/27, 375/52 (TFI.), 375/53, 375/54, 375/55 und 375/57, alle Gemarkung Raiering mit einer Gesamtfläche ~ 6700 m².

Mit der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren mit Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB erfüllt. Der Bereich umfasst weniger als 10.000 m² Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (überbaubare WA-Flächen), er grenzt an bebaute Bereiche mit Wohnnutzung an, setzt ebenfalls eine Wohnnutzung fest und der Verfahrensbeginn liegt vor dem 31.12.2019.

Nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB sind im Verfahren weder ein Umweltbericht, noch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Zuge der 140. Änderung angepasst.

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

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Für eine Bebaubarkeit des Geltungsbereiches ein Bebauungsplan erforderlich, obwohl es im Flächennutzungs- und Landschaftsplan bereits als Bauerwartungsland dargestellt ist. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes AM 184 „An den Himmelsweihern 2“ ist die Herausnahme der WA2 Flächen aus dem Flächennutzungsplan notwendig um eine ungeordnete Entwicklung nach §35 BauGB zu vermeiden.

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

Alternativen:

Grundsätzlich könnte eine Bebauung (mit Bebauungsplan) auch an anderer Stelle im Stadtgebiet verwirklicht werden; in Raigerung gibt es jedoch nachgewiesenermaßen derzeit eine rege Nachfrage.

Es könnte auch die restliche Teilfläche Flurnummer 374 und das Grundstück 34/28 (inklusive 374/30 und 374/31) mit in das Bauleitplanverfahren zur Entwicklung von Wohnraum aufgenommen werden. Dies ist jedoch langfristig nicht umsetzbar.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 20.09.2019;
2. Entwurf der 140. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 04.12.2019;
3. Entwurf der Begründung zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 04.12.2019;
4. Entwurf des Bebauungsplans AM 148 „An den Himmelsweihern 2“ i.d.F. vom 04.12.2019;
5. Begründung zum Bebauungsplanentwurf AM 148 „An den Himmelsweihern 2“ i.d.F. vom 04.12.2019;