Stadt Amberg
Marktplatz 11
92224 Amberg

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:** **Erstelldatum:** **Aktenzeichen:**	**005/0043/2004** **öffentlich** **01.09.2004**
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 83 "Am Postweiher" mit gleichzeitiger 71. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen **Verfasser: H. Mayer, H. Blank**		
Beratungsfolge	**22.09.2004 Bauausschuss** **04.10.2004 Stadtrat**	

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch) auf der Grundlage des Entwurfes zum Bebauungsplan Amberg 83 „Am Postweiher“ und des Entwurfes der 71. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Erläuterungsbericht, beide in der Fassung vom 22.09.2004 und der Abwägungsvorschläge in der Anlage:

1. das Abwägungsergebnis der Bürgerbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
2. die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
3. die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die öffentliche Auslegung ist durch öffentliche Bekanntmachung und durch Gelegenheit zu Anregungen für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen durchzuführen.

Sachstandsbericht:
Bisheriger Verfahrensablauf

Am 29.03.2004 wurde vom Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 83 „Am Postweiher“ sowie die 71. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.05.2004 wurde vom 12.05.2004 bis einschließlich 11.06.2004 die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 durchgeführt. Gleichzeitig wurden mit Schreiben vom 07.05.2004 die wichtigsten Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt.

Städtebauliche Planung (siehe Anlagen 1 bis 4)

Der Standort „Postweiher“ befindet sich nach Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan an der regionalen und überregionalen Entwicklungsachse Amberg–Sulzbach in 900 m Fahrentfernung zur B 85. Das Stadtzentrum um den Marktplatz liegt in ca. 3 km Entfernung (Luftlinie).
Der Geltungsbereich des Baugebiets umfasst eine Fläche von ca. 5 ha.
Für die Ausweisung des Baugebiets ist eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erforderlich Die derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Flurstücke im Geltungsbereich sollen gemäß dem städtebaulichen Entwurf in Flächen für ein Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden. Siehe hierzu auch die Planungsbedarfserläuterung in der Begründung zum Bebauungsplan.

Baulich wird der Zufahrtsbereich im Norden durch die Ausformung eines Hofes entwickelt. Die Gebietstypologie ist hier als Mischgebiet (MI) festgelegt, zulässig sind alle Nutzungen nach Baunutzungsverordnung in offener Bauweise, außer Tankstellen und Vergnügungsstätten.
Der Rest der Siedlung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig sind Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser.
Die Bauweise beträgt in beiden Bereichen Erdgeschoss + Dachgeschoss.
Auf der Grundlage der Bebauungsvorschläge werden 28 Einfamilienhausgrundstücke, 16 Doppelhaus- und 7 Reihenhauseinheiten mit variablen Grundstücksgrößen erschlossen.

Bei der Planung wurde versucht, die ländlich-dörflichen Elemente zu thematisieren. So wurde die Hofbildung im nördlichen und mittleren Bereich des Bebauungsplanes in Anlehnung an das prägende Siedlungselement des 3-Seit- bzw. 4-Seithofes ausgebildet. Auch die Mischgebietsausweisung im Einfahrtsbereich soll die traditionellen Nutzungen des dörflichen Bereichs ermöglichen. Dazu wird noch die „typische“ Oberpfälzer Hausform Erdgeschoss und Dachgeschoss mit Dachneigungen zwischen 42° und 47 °gewählt.

Das Baugebiet ist im Inneren und an den Randbereichen mit privaten Grünflächen versehen. Ein Teil der für das Baugebiet erforderlichen Ausgleichsflächen liegt im Anschluss an die Postweihereingrünung und kann diese ergänzen und die ökologische Wirksamkeit erhöhen. Durch die Orientierung der Baufenster am Straßenverlauf entstehen weiche Siedlungsränder. Der Übergang in die freie Landschaft erfolgt durch private Grünflächen und Ausgleichsflächen mit entsprechenden Eingrünungsvorschriften.

Erschließung

Fahrtechnisch erschlossen wird das Gebiet von der Kreisstraße AM 1. Die Verlegung der Zufahrt an den westlichen Siedlungsrand resultiert aus der dort günstigeren Topographie. Die Ortsdurchfahrtstafel soll ebenfalls verlegt werden (siehe zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanentwurfs). Die Straße wird durch eine begrünte Mittelinsel aufgeweitet und mit einer Linksabbiegespur ausgestattet. So kann durch die bauliche und optische Geschwindigkeitsbremse und den ungehinderten Verkehrsfluss eine größtmögliche Verkehrssicherheit erreicht werden.
Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch eine den Höhenschichten folgende Schleifenerschließung. Die Fahrbahnbreite beträgt generell 4,75 Meter, ergänzt durch einen 1,5 Meter breiten Gehweg. Die Ausweisung des Gebiets ist als Zone-30 geplant. An den Knickpunkten weitet sich der Straßenkörper zu einem kleineren Platz auf. Von hier sind öffentliche Parkplätze und Fuß- und Radwegverbindungen zu den Flurwegen im Süden und zur bestehenden Siedlung im Norden erschlossen.

Ökologie

Die Gebäudeorientierung ermöglicht in den meisten Fällen einen Einsatz von Sonnenkollektoren auf den Dachflächen, dort wo die Gebäude stärker nach Westen ausgedreht sind, ist dies auf den Nebengebäuden gewährleistet.
Bezüglich der Reduzierung der Flächenversiegelung und der Begrünung sind im Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen vorgesehen, die auch den Wasserhaushalt positiv beeinflussen. Vorgesehen sind:

- die Reduzierung der Fahrbahnstreifen auf 4,75 m
- wasserdurchlässige Oberflächen bei Garagenzufahrten, ansonsten nach Möglichkeit versickerungsfähige Flächenbefestigung
- Bepflanzungsfestsetzungen für Gärten und für den Ortsrand
- Empfehlung von begrünten Garagendächern
- Festsetzungen für die Flächen zum Erhalt und zur Pflege von Natur und Landschaft
- naturnahe Gestaltung der Regenrückhaltebecken (RRB) mit Flachwasserzonen und Retentionsflächen

Speckmannshof ist derzeit noch nicht an das Abwassersystem der Stadt Amberg angebunden. Im Zuge der Erschließung des neuen Baugebietes ist für den gesamten Ortsteil die Abwasserentsorgung herzustellen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Oberflächenwässer sollen gesammelt und über 2 Regenrückhaltebecken gereinigt und gedrosselt in den Postweiher abgeleitet werden, so dass weder eine quantitative noch qualitative Beeinträchtigung erfolgt.

Aufgrund der Ergebnisse eines punktuellen Bodenaufschlusses (sandiger Untergrund mit bis zu 2 m mächtigen aufliegenden Tonmergelschichten) wird von der ursprünglich geplanten Teilversickerung über ein Mulden–Rigolensystem wegen der Gefahr der Verunreinigung des Grundwassers Abstand genommen.

Anregungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung und vorgezogenen Trägerbeteiligung

Im Zeitraum der Bürgerbeteiligung gingen 13 Anregungen ein.
Bedenken wurden hauptsächlich geäußert bezüglich

- des Naturschutzes;
  vermutet wird die Zerstörung des Lebensraums für Pflanzen und Tiere, eine Beeinträchtigung des Naherholungsgebietscharakters und des Landschaftsbilds
- des Dorfcharakters;
  Landschaftszersiedelung und Flächenversiegelung werden befürchtet, der im Aufstellungsbeschluss erwähnte Pferdehof wird abgelehnt
- des Postweihers;
  Kritisiert wird die Darstellung im Aufstellungsbeschluss, eine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts, Verschmutzung und das Entstehen einer Verkehrssicherungspflicht für den Weiher
- der Immissionen durch Verkehr und Heizung;
  hoher Verkehrslärm und eine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird angenommen.
- der landwirtschaftlichen Nutzung;
  Durch die Bebauung wird eine Einschränkung für die landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung erwartet.

Die Trägerbeteiligung ergab 15 abwägungsrelevante Stellungnahmen.
Auch hierbei wurden im Wesentlichen folgende Themenkomplexe angesprochen:

- Natur- und Landschaftsschutz:
  Gefährdung des Amphibienbestands, Unterbrechung des Biotopverbunds
  Beeinträchtigung des Landschaftsbilds
- Ver- und Entsorgung:
  Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge und Anlage eines Containerstellplatzes
  Abwasserbeseitigung
- Wasserrecht:
  Niederschlagswasserrückhaltung als Ziel, Wasserhaushalt des Postweihers, Beachtung der Funktionsfähigkeit der vorhandenen Drainsysteme, wasserrechtliches Verfahren
- Erschließung und Straßenverkehr:
  Anlage einer Linksabbiegespur, Straßenbreite 4,75 m + Gehweg mit Raum für Beschilderung, mangelnde Infrastruktur und Anbindung an den Citybus
- Landwirtschaft:
  kein über die landwirtschaftliche Nutzung hinausgehender Anspruch auf Widmung oder Nutzung der Flurwege, keine Nutzung als Fußgängerweg für das Baugebiet, Einfriedung der Grundstücke zum Postweiher

Die Anregungen und Bedenken wurden geprüft und von ihrem Sachgehalt her abgewogen bzw. die weitere Planung damit abgestimmt. Geändert wurde die Planung in folgenden Punkten:

- Ein Teil der Ausgleichsflächen wurde als streifenförmiger südlicher Baugebietsabschluss geplant, dieser soll den Amphibien in direkter Linie zu den als Sommerquartier dienenden Waldflächen als Wanderstrecke dienen und grünordnerisch dementsprechend angelegt werden.
- Die Wegfläche der Teilnehmergemeinschaft Flurbereinigung Karmensölden wurde aus dem Geltungsbereich ausgenommen, lediglich 2 Streifen zur möglichen Einleitung des gedrosselten Überlaufs aus den RRBs wurden im Geltungsbereich belassen. Die an den Weg grenzenden Anwesen sind tür- und torlos einzufrieden.
- Die erforderlichen Ausgleichsflächen wurden berechnet und genau definiert.
- Die Hauptzufahrt erfolgt durch eine Linksabbiegespur, die Verkehrsflächen wurden den Erfordernissen der Tempo- 30- Zone angepasst.
- Die Behandlung des Oberflächenwassers wurde definiert. Durch die RRB ´s ist eine Vorreinigung des Wassers möglich, eine Ableitung in den Postweiher erfolgt in gedrosselter Form.
- Ein Containerstandort wurde eingeplant.
- Festgesetzt durch Text wurde die Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der eventuell vorhandenen Drainsysteme.
- Die Anlage einer umfangreichen Ortsrandeingrünung mit entsprechender textlicher Festsetzung wurde aufgenommen.
- Am westlichen Baugebietsrand wurde eine Hangwassermulde festgesetzt.

Die einzelnen Abwägungsergebnisse sind in Anlage 5 und Anlage 6 ersichtlich.

Immissionen

Für das Baugebiet wurde auf Grundlage der Prognose von Prof. Kurzak (München) und der Verlegung der Ortsdurchfahrtstafel eine überschlägige Ermittlung der Immissionen durch die Kreisstraße durchgeführt.
Überschreitungen ergeben sich voraussichtlich für 2 Parzellen im Mischgebiet und 5 Parzellen im Allgemeinen Wohngebiet.
Die Überschreitungen lassen sich voraussichtlich mit passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) ausgleichen; eine diesbezügliche Festsetzung wurde im Bebauungsplan getroffen. Die genaue Maßnahme soll im weiteren Verfahrensverlauf durch ein Lärmschutzgutachten konkretisiert werden.

Eingriff in Natur und Landschaft

Der Eingriff wurde nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen bilanziert und berechnet.
Dabei ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 10.678 m².

Innerhalb des Geltungsbereichs sind 5.764 m² als Ausgleichsfläche geeignet, die eine Verringerung des Ausgleichsflächenbedarfs um 6.917 m² bewirken. Diese werden in Anlehnung an die Umgebung als Feuchtgebiete mit Regenrückhaltung und Retentionsflächen ausgeführt. Die Bepflanzung des Postweihers soll ergänzt werden. Besonderes Augenmerk wird auf die Ausführung des südlichen Ausgleichsflächenstreifens gelegt, da diese als Wanderstrecke für Amphibien fungieren können.

Das verbleibende Ausgleichsflächendefizit soll außerhalb des Geltungsbereichs auf zwei in ca. 350 Meter Entfernung vom Baugebiet gelegenen Flächen ausgeglichen werden.

Bei den Flächen handelt es sich um:

- eine Teilfläche von 1.086 m² aus Flur Nummer 1120, 1121 und 950, Gem. Karmensölden; hier soll eine unbefestigte Wegefläche in einen naturnahen Waldrand umgewandelt werden.
- eine Teilfläche von 1.310 m² aus Flur Nummer 1120, 955 und 950, Gem. Karmensölden; hier soll ein naturnaher Waldrand auf einer bestehenden Ruderalflur angelegt werden

Die Flächen befinden sich derzeit im Eigentum der Stadt Amberg.
Die Maßnahmen sind in der Begründung zum Bebauungsplan und in der dazugehörigen Anlage dargestellt und erläutert.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren

Wasserrecht:
Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren eingeleitet.

Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke:
Flur Nummern 1129, 1128, 1125, sowie Teilflächen aus 809, 803 und 1124, alle Gemarkung Karmensölden.

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP):
Ausschlaggebend für den Bebauungsplan sind die gesetzlichen Bestimmungen des BauGB vor dem 20.07.2004, da der Aufstellungsbeschluss am 29.03.2004 erfolgte.
Die festgesetzte Grundfläche mit ca. 1 ha erreicht den Schwellenwert des Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht. Eine UVP ist für das Vorhaben somit nicht erforderlich.

.....

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Rechtswirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 15.05.2004
2. Entwurf der 71. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Erläuterungsbericht i.d.F. vom 22.09.2004
3. Entwurf des Bebauungsplanes mit Festsetzungen i.d.F. vom 22.09.2004
4. Begründungsentwurf zum Bebauungsplan i.d.F. vom 22.09.2004
5. Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
6. Abwägungsvorschläge zu den Anregungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung