

|                                                                             |                      |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>                                                     | <b>Vorlage-Nr:</b>   | <b>005/0021/2008</b> |
|                                                                             | <b>Erstelldatum:</b> | <b>öffentlich</b>    |
|                                                                             | <b>Aktenzeichen:</b> | <b>22.02.2008</b>    |
| <b>1. Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg 83 "Am Postweiher"</b>         |                      |                      |
| <b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b><br><b>Verfasser: H. Mayer</b> |                      |                      |
| <b>Beratungsfolge</b>                                                       | <b>02.04.2008</b>    | <b>Bauausschuss</b>  |
|                                                                             | <b>14.04.2008</b>    | <b>Stadtrat</b>      |

## **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes zur Bebauungsplanänderung Amberg 83, „Am Postweiher“ mit Begründung und Festsetzungen in der Fassung (i.d.F.) vom 02.04.2008

1. die Durchführung des weiteren Bebauungsplanverfahrens nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB,
2. das Abwägungsergebnis über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB,
3. die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
4. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

## **Sachstandsbericht:**

### 1. Anlass

Der Bebauungsplan „Am Postweiher“ sieht für den Kern der Siedlung eine winkelförmige Bebauung mit Garagenzeilen vor, die sich um einen Hof gruppieren. Diese Gebäudegruppierung gibt der Siedlung Halt und eine städtebauliche Mitte. Die Bebauung hat sich jedoch in den letzten Jahren mit den dargestellten Formen des Doppel- und Reihenhauses (siehe Anlage 1) nicht umsetzen lassen. Der Grundstückseigentümer und Erschließungsträger regt deshalb an, von der Doppel- und Reihenhausbauung Abstand zu nehmen und eine Einfamilienhausbebauung zu ermöglichen.

### 2. Planungskonzept, Planungsrecht und Umwelt

Unter Beibehaltung der ausgeprägten städtebaulichen Struktur der Hofbildung (siehe Anlage 2, Seite 2) und Erhalt der festgesetzten Grünflächen werden für den Änderungsbereich 4 freistehende Einfamilienhäuser festgesetzt.

Im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird der Erschließungsstich als öffentliche Stichstraße ausgewiesen, weil bei der geplanten Bebauung mit Einfamilienhäusern ein Eigentümerweg als Gemeinschaftseigentum nicht praktikabel erscheint. Hierfür ist eine Ergänzung des bestehenden Erschließungsvertrages mit dem Vorhabensträger erforderlich. Durch Änderung des Rechtscharakters der Erschließungsanlage werden die Grundzüge der Planung geändert. Die Bebauungsplanänderung wird deshalb im Vollverfahren durchgeführt. Die erfolgte Beteiligung entspricht demnach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung. Die abwägungsrelevanten Anregungen und deren Abwägungsvorschläge hinsichtlich der Art des Verfahrens und des Naturschutzes sind in der Anlage 4 dargestellt.

Mit dem Eintritt ins Vollverfahren ist für die Bebauungsplanänderung ein Umweltbericht zu erstellen. Er ist gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan (siehe Anlage 3). Die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleiben beibehalten. Die durch die Bebauungsplanänderung zu erwartenden Beeinflussungen der einzelnen Schutzgüter sind gegenüber der rechtskräftigen Planfassung im Hinblick auf die Durchführung als nicht wahrnehmbar einzustufen. Das Maß und die Höhe der Bebauung bleiben gleich. Die nichtbebaubaren Grünflächen bleiben ebenfalls gleich. Die versiegelten Flächen reduzieren sich. Das Ergebnis der Untersuchung zeigt daher, dass eine Beeinträchtigungen der betreffenden Schutzgüter nicht gegeben ist. Durch die Bebauungsplanänderung werden auch keine wesentlichen Belange des Artenschutzes berührt.

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (rechtskräftiger Bebauungsplan) und eine Ausweitung von bestehenden Rechten nicht erfolgt.

#### **Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:**

- Im Geltungsbereich des Entwurfes der Bebauungsplanänderung liegen die Grundstücke der Parzellen 29 bis 33, sowie deren Zufahrt.
- Ein Umweltbericht ist erstellt.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

.....  
Martina Dietrich, Baureferentin

#### **Anlagen:**

1. Rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Postweiher“
2. Änderungsentwurf des Bebauungsplanes vom 02.04.2008
3. Begründung mit Umweltbericht vom 02.04.2008
4. Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung