

Begründung zur 124. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (FNP) der Stadt Amberg

in der neuen Fassung vom 28.06.2017

1. Planungsrechtliche Grundlagen

Die 124. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB). Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung von Flächennutzungsplänen. Parallel zur 124. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan AM 129 „Am Eichenhain“ für Teilbereiche des Geltungsbereichs der Änderung aufgestellt.

2. Lage und Bestand des Plangebiets



Der Umgriff liegt im Norden Ambergs, am Mariahilfberg, östlich der Rezerstraße am Galgenberg. Der Umgriff umfasst eine Gesamtfläche von etwa 95.000 m² entlang der Straße Am Eichenhain (Teilen der Laßlebenstraße) und des Buchenwegs, bis zur natürlichen, nördlichen und östlichen Begrenzung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) nach §10 Bayerisches Naturschutzgesetz „Am Mariahilfberg“.

3. Planungsvorgaben

Es liegen keine vorrangig zu berücksichtigenden Planungen im Regionalplan vor. Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert.

4. Planungskonzept

Angestrebt ist mit der 124. Flächennutzungsplanänderung vor allem eine Reduzierung der am Galgenberg festgesetzten Allgemeinen und Reinen Wohngebietsflächen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 8B „Am Galgenberg 2. Planungsabschnitt“ mit Rechtskraft vom 02.06.1984 im FNP festgesetzt wurden. Der Bebauungsplan wurde gerichtlich zum 01.08.1985 aufgehoben. Eine Änderung des FNP in diese Richtung würde bereits in den 1990er Jahren angestrebt. Auf die Umsetzung von Bebauung in diesem Bereich wird auf Grund der mangelnden Möglichkeit an Erschließung und Ver- und Entsorgung Abstand genommen. Mit dem parallel stattfindenden Verfahren des Bebauungsplans AM 129 „Am Eichenhain“ wird sich von den Planungen des Bebauungsplans Amberg 8B „Am Galgenberg 2. Planungsabschnitt“ dauerhaft distanziert und ein Ortsrand mit der nordöstlichen Bebauung des Buchenwegs geschaffen. Daher werden diese an den Bebauungsplan anschließenden Flächen in die Bestandsnutzung (landwirtschaftliche Fläche) zurückgeführt. An der beidseitigen Bebauung des Buchenwegs wird festgehalten. Es ergeben sich durch die Überplanung des Bebauungsplanes Anpassungen in der flächennutzungsplanrelevanten Verkehrsführung.

Ebenfalls wird mit der Änderung ein Überschneidungsfehler bereinigt. Dieser entstand durch die zum 01.08.1985 erfolgte gerichtliche Aufhebung des im Norden anschließenden und sogar Teile des Bebauungsplanes AM 8A überschreibenden Bebauungsplan AM 8B „Am Galgenberg 2. Planungsabschnitt“. Das Baurecht konnte faktisch bereits seit der 1.Änderung des Bebauungsplanes AM 8A bereits nicht mehr umgesetzt werden. Die Flächen werden nicht als Innenbereich angesehen und daher mit den restlichen Flächen auch als landwirtschaftliche Flächen definiert.

Es wurde darauf geachtet, den bisherigen Ortsrand an der Straße Am Eichenhain zu fixieren und den neuen Ortsrand nach dem Bebauungsplan AM 129 „Am Eichenhain“ zu definieren.

5. Erschließung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes AM 129 „Am Eichenhain“ dient zum einen der Herstellung einer ordnungsgemäßen, gesicherten Erschließung der Bauparzellen entlang der derzeit nicht widmungsfähigen Straße Am Buchenweg. Im Bereich der Straße Am Eichenhain wird der Lückenschluss nach heutigem Standards verfolgt, sowie die Anbindung an die Laßlebenstraße neu geordnet. Generell wird die Erschließung im Gebiet an die Begebenheiten vor Ort angepasst – so ist auch die im Bebauungsplan AM 8A Am Galgenberg angedachte Verbindung zwischen der Straße Am Eichenhain und der Laßlebenstraße bei der Geländelage und den heutigen Anforderungen an öffentlich gewidmete Straßen nicht realisierbar. Generell wird durch den Lückenschluss eine Ringerschließung geschaffen, die einzige Ost –Westverbindung in diesem Gebiet. Die Haupterschließungsstraßen sind weitestgehend parallel zum Hangverlauf angeordnet um die Struktur so wenig wie möglich zu stören.

6. Umweltauswirkungen

Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden.

Arten und Lebensräume

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wirkt sich eher positiv auf das Schutzgut Arten und Lebensräume aus, da der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet wesentlich reduziert wird und Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden statt teilversiegelt und bebaut zu werden. Die Artenvielfalt könnte in einem Baugebiet evtl. als höher eingeschätzt werden, sofern Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden wären.

Boden

Auf das Schutzgut Boden wirkt sich die Änderung positiv aus, da keine weiteren Eingriffe in das Schutzgut statt finden und das vorhandene Bodenprofil und die Pufferfunktionen nur weiterhin durch die bereits vorhandene landwirtschaftliche Nutzung gestört wird. Als negativ kann lediglich gesehen werde, dass die Belastungen mit Düngemittel, Pestiziden etc. weiter statt findet.

Wasser/Grundwasser

Für das Schutzgut Wasser ist die Änderung ebenfalls positiv zu betrachten, da in großen Bereichen keine weitere Flächenversiegelung stattfindet und in den weiterhin als Reines Wohngebiet festgesetzten Bereichen die Versiegelung reduziert wird.

Klima und Lufthygiene

Auch auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene wirkt sich die 124. Änderung positiv aus, da die landwirtschaftlich genutzte Fläche als Fläche für die Kaltluftproduktion eingestuft ist und nun dauerhaft gesichert wird. Ebenso verringert sich der Eingriff in das als Frischluftproduktionsgebiet eingestufte Landschaftsschutzgebiet.

Landschaft

Die Änderungen im Schutzgut Landschaft wird positiv bewertet, da das derzeitige Landschaftsbild größtenteils erhalten bleibt und ein Ortsrand geschaffen wird. Die Blickbeziehungen aus dem KLandschaftsschutzgebiet bleiben erhalten und werden nicht durch die Bebauung gestört.

Mensch

Es ergeben sich durch die Änderung positive Auswirkungen, da das nun als landwirtschaftliche Nutzung festgesetzte Gebiet als Raum für landschaftsgebundene Erholung eingestuft wird. Diese wird nun dauerhaft gesichert und gefördert.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Bei den Kultur und Sachgütern konnte keine Betroffenheit festgestellt werden.

Abfälle und Verwertung

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden keine Abfälle produziert.

Techniken und Stoffe

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden keine Folgen ausgelöst, die besondere Techniken und den Einsatz von besonderen Stoffen auslösen.

Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1 a BauBG anzuwenden. Hierbei soll der Innenentwicklung der Außenentwicklung Vorrang eingeräumt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 128 „Am Eichenhain“ werden nur Flächen in Anspruch genommen, für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Gemäß § 1a BauBG „ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren“. Für Bayern werden Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung mit Hilfe des Leitfadens „Baum im Einklang mit der Natur“ bilanziert. Demnach richtet sich die Eingriffintensität – neben dem Ausgangszustand der Flächen sowie dem Landschaftsbild - vorrangig nach der festgesetzten GR. Deshalb wurde bereits in 1.1 wurde die entsprechend der jeweilig festgesetzten GR versiegelte Fläche ermittelt und der rechtskräftige Bebauungsplan mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf verglichen. Demnach ist die zukünftig festgesetzte versiegelte Fläche gleich zu der des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Verkehrsflächen bleiben sogar hinterdenen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zurück Aus diesem Grund ist ein weiterer Ausgleich nicht erforderlich.

Zusammenfassung:

Schutzgut	Keine bis Geringe Auswirkungen auf die Umwelt	Mittlere Auswirkungen auf die Umwelt	Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt
Arten und Lebensräume	X		
Boden	X		
Wasser/Grundwasser	X		
Klima und Lufthygiene	X		
Landschaftsbild	X		
Mensch	X		
Kulturgüter	X		

Generell kann die Änderung neutral bis positiv für die Schutzgüter bewertet werden, da der Eingriff in die Umwelt wesentlich reduziert wird. Es wurden keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt.

Verwendete Fachgutachten und technische Verfahren

Der Umweltprüfung liegt als Fachgutachten das Arten- und Biotopschutzkonzept der Stadt Amberg zu Grunde. Die relevanten Inhalte der Beiträge im Rahmen der Beteiligungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens AM 129 „Am Eichenhain“ sind ebenfalls in diesen Umweltbericht eingeflossen.

Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für die Umweltprüfung. Insbesondere haben sich keine technischen Lücken oder fehlende Kenntnisse ergeben

Prognose bei nicht Durchführung

Bei nichtdurchführung bleiben die Flächen als Allgemeines und Reines Wohngebiet erhalten. Da von der städtebauliche Entwicklung und Ordnung dieses Gebietes Abstand genommen wird, da die Erschließung und die Ver- und Entsorgung nicht gesichert werden kann. Und der im Parallelverfahren entwickelte Bebauungsplan AM 129 „Am Eichenhain“ einer weiteren Entwicklung entgegen spricht ist ein Festhalten an den Flächen nicht sinnvoll.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die Entwicklung des Gebietes und den heutigen Anforderungen gerade im Bereich der verkehrlichen Erschließung, die über das vorhandene Netz nicht sichergestellt werden kann, konnten auf Ebene des FNP keine sinnvollen Alternativen ausgearbeitet werden. Eine andere Nutzungsform wäre bei der Bestandsnutzung nicht angemessen vertretbar. Überlegungen gab es lediglich bei der Abgrenzung des Ortsrandes gerade im östlichen Bereich, da dort eine Bebauung außerhalb des Ortsrandes über der nördlichen Bebauung am Buchenweg liegt. Hier wurde trotz theoretischen Erschließbarkeit von einem Außenbereich ausgegangen, da sich die Bebauung auch von der Höheneinordnung deutlich distanziert.

Monitoring

Nach §4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die in der Abwägung als erheblich eingestuftten Auswirkungen nach der Durchführung zu überwachen. Diese Überwachung dient der Möglichkeit frühzeitig UNVORHERGESEHENE NACHTEILIGE Auswirkungen auf die „Umwelt“ zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfe zu schaffen.

7. Flächenbilanz

Gebietsbezeichnung	Aktuell	In %	124. Änderung	In %
Allgemeines Wohngebiet	~ 14.000 m ²	14,7	0 m ²	0,0
Reines Wohngebiet	~ 77.000 m ²	81,1	~ 31.000 m ²	32,7
Straßenverkehrsfläche	~ 1.000 m ²	1,1	~ 4.000 m ²	4,2
Fläche für Landwirtschaft	0 m ²	0,0	~ 57.000 m ²	60,0
Fläche für Wald	~ 3.000 m ²	3,1	~ 3.000 m ²	3,1
Geltungsbereich	~ 95.000 m ²	100,0	~ 95.000 m ²	100,0

Es ergibt sich eine Verschiebung von derzeit 95,8% Wohngebiet hin zu lediglich 32,7 % Wohngebiet und 60% landwirtschaftlicher Fläche.

Da diese Flächenbilanz derart positiv ausfällt, kann die Fläche für Landwirtschaft als Kompensationsfläche für die 126. Flächennutzungsplanänderung im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens AM 131 „Am Hopfenhang“ genutzt werden, in dem ~12.000 m² neues Wohngebiet bzw. Mischgebiet zu Lasten von Fläche für Landwirtschaft festgesetzt werden.