AMBERG

Aufhebungsverfahren
Bebauungsplan Amberg AM 42
„Obere Hockermühle“

Entwurf zum Umweltbericht

in der Fassung vom

14.10.2026

Bearbeiter: Anne-Katrin Kluth
Ergänzt:
Referat für Stadtentwicklung und Bauen
-Stadtplanungsamt-

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung ... 1
1.1. Kurzdarstellung des Planinhalts ... 1
1.2. Rechtliche Rahmenbedingungen ... 4
1.2.1. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan und sonstige Pläne ... 4
1.2.2. Natura 2000-Gebiete ... 4
1.2.3. Nationale Schutzgebiete ... 4
1.2.4. Baumschutzverordnung ... 4
1.3. Kulturgüter ... 4
1.4. Biotopkartierung ... 5
1.5. ABSP ... 5
1.6. Umweltschutzziele / Übergeordnete Ziele und Planungen ... 6
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen sowie Prognose bei Durchführung ... 6
2.1. Arten und Lebensräume sowie die biologische Vielfalt ... 7
2.2. Fläche ... 8
2.3. Boden ... 9
2.4. Wasser/Grundwasser ... 11
2.5. Klima und Luftqualität ... 12
2.6. Landschaft ... 12
2.7. Natura 2000-Gebiete ... 14
2.8. Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung ... 14
2.9. Kultur- und sonstige Sachgüter ... 14
2.10. Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser ... 15
2.11. Erneuerbarer Energien ... 15
2.12. Kumulative Auswirkung durch Vorhaben benachbarter Plangebiete ... 16
2.13. schwere Unfälle und Katastrophen ... 16
2.14. Wechselwirkungen ... 17
3. Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung ... 17
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen ... 17
4.1. Monitoring ... 18
4.2. Alternative Planungsmöglichkeit ... 18
5. Zusätzliche Angaben des Umweltberichts ... 19
5.1. Methodik / Merkmale der verwendeten technischen Verfahren ... 19
5.2. Schwierigkeiten ... 19

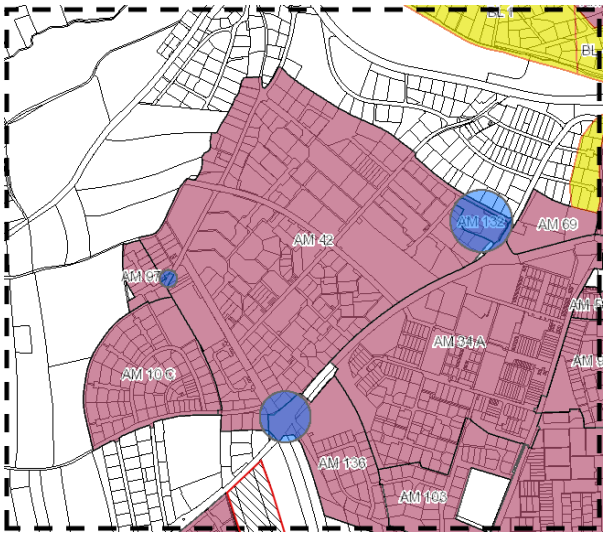
5.3. Monitoring 19
6. Zusammenfassung 20
7. Literatur- und Quellenverzeichnis 20

1. Einleitung

Die Stadt Amberg beabsichtigt die Aufhebung des am 04.04.1998 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Amberg 42 „Obere Hockermühle“., da dessen ursprüngliche Planungsziele weitgehend erreicht sind. Das Plangebiet stellt sich heute als im Zusammenhang bebauter Ortsteil mit einer gefestigten Struktur dar, in dem die Zulässigkeit künftiger Vorhaben sachgerecht und verhältnismäßig über § 34 BauGB beurteilt werden kann. Anlass für die Aufhebung ist das städtebauliche Erfordernis (gemäß § 1 Abs. 3 BauGB), den Weg für konkrete, mit den Alt-Festsetzungen unvereinbare Bauvorhaben zur Schulerweiterung sowie zur Neuordnung der schulzugehörigen unterschwelligen Werkstatt für Kleinstreparaturen und Reifenwechsel an Kfz freizumachen. Diese wird in der Beurteilung nicht weiter betrachtet, da sie sich in die Umgebung einfügen muss und durch die Eingeschränkte Nutzung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Da eine Steuerung durch den qualifizierten Bebauungsplan somit nicht mehr erforderlich ist, wird dieser vollständig aufgehoben.

Ein Scopingtermin wurde nicht abgehalten, da zu wenig Belange durch die Aufhebung betroffen sind. In Einzelfragen wurden die Betroffenen angefragt.

1.1. Kurzdarstellung des Planinhalts



Der räumliche Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes erstreckt sich nordöstlich entlang dem Haager Weg zwischen den Kreisverkehren. Nordwestlich grenzen die beiden Baugebiete Martinshöhe und Martinshöhe III an. Im Süd-Westen befindet sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und Einzelhausbebauung an der Nibelungenstraße und dem Hofmarkweg. Eingegrenzt wir der Geltungsbereich Südöstlich von Einfamilienhäusern und Verwaltungsgebäuden.
Der Geltungsbereich umfasst ca. 30 ha. Die Stadt Amberg beabsichtigt die Aufhebung des am 04.04.1998 in Rechtskraft getretenen qualifizierten Bebauungsplanes Amberg 42 „Obere Hockermühle“. Der Bebauungsplan wurde bereits in der Vergangenheit in Teilbereichen durch neuere Bebauungspläne überschrieben.
Diese Bebauungspläne: AM 132 „Seniorenzentrum Brentanostraße“ im Nordosten (Neubau eines Seniorenwohnheims), AM 136 „Kennedystraße Süd“ 2 im Süden (Kreuzungsbereich mit Kreisverkehr überplant) und im Westen AM 97 „Martinshöhe III“ (Anschluss an die Bestandsstraße) bleiben von der Aufhebung unberührt.

Grünkonzept



6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Spielplatz

Bolzplatz

7. Für die Grünordnung im Baugebiet bedeutende Vegetationsstrukturen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

zu erhaltende Laubbäume I. und II. Wuchsordnung (Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen)

zu pflanzende Laubbäume I. und II. Wuchsordnung

zu erhaltende Strauchgruppen und freiwachsende Hecken

zu pflanzende Strauchgruppen und freiwachsende Hecken

zu erhaltende geschnittene Hecke, max. 1,80 m hoch

Der Bebauungsplan „Obere Hockermühle“ hat ein stringentes Konzept zur Durchgrünung des Areals verfolgt. So wurden etliche Bäume und Sträucher im Bestand und zur Pflanzung festgesetzt.



Diese Strukturen lassen sich auch im aktuellen Bestand deutlich ablesen, auch wenn sie in Teilbereichen nicht Bebauungsplankonform realisiert wurden. Deutlich erkennbar sind auch gut ausgebildete Grünstrukturen in nicht mit diesen beplanten Privatgärten. Die zum Erhalt und zur Neupflanzung festgesetzten Bäume fallen mittlerweile im Wesentlichen unter die Baumschutzverordnung. Zum Teil wurden auch Strauchgruppen festgesetzt. Hiervon wird jedoch sehr zurückhaltend und vorrangig auf öffentlichen Flächen, als Unterpflanzung von Bäumen oder in den Randbereichen Gebrauch gemacht.

Bedarf

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Plangebiet des Bebauungsplans Amberg 42 „Obere Hockermühle“ ist mittlerweile nahezu vollständig entsprechend den Festsetzungen des Plans bebaut und realisiert. Damit hat der Bebauungsplan seine städtebauliche Steuerungsfunktion im Wesentlichen erfüllt.
Für die weitere städtebauliche Entwicklung bestehen keine planerischen Erfordernisse mehr, die eine Fortgeltung der Festsetzungen rechtfertigen würden. Eine bauleitplanerische Steuerung ist nicht mehr notwendig, da sich die vorhandene Nutzung und Bebauung städtebaulich geordnet in die Umgebung einfügt und die planungsrechtliche Beurteilung künftig im Rahmen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) erfolgen kann.
Zudem liegen Bauanfragen für die Erweiterung der Rupert-Egenberger-Schule und die Verlagerung der KfZ-Werkstätte vor, die aufgrund der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans nur durch eine Planänderung ermöglicht werden könnten. Da diese Festsetzungen den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen und der tatsächlichen Entwicklung des Gebiets nicht mehr entsprechen, erscheint eine punktuelle Änderung des Plans nicht sachgerecht. Stattdessen ist die Aufhebung des Bebauungsplans insgesamt das geeignete Mittel, um eine flexible und an den Bestand angepasste städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.
Vor diesem Hintergrund ist die Aufhebung des Bebauungsplans aus städtebaulicher Sicht erforderlich und gerechtfertigt.

Das Plangebiet ist beinahe vollständig bebaut, so dass für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung die Bauleitplanung nicht mehr erforderlich ist. Deshalb besteht, aus Sicht der Stadt Amberg, keine städtebauliche Erfordernis nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB mehr.

1.2. Rechtliche Rahmenbedingungen

Nach §2 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) und §2a BauGB ist für die Bebauungspläne die Erstellung eines Umweltberichts obligatorisch. In der Anlage 1 zum §2a BauGB sind die erforderlichen Inhalte definiert. Dies gilt auch bei einem Bebauungsplanaufhebungsverfahren.

Der Umweltbericht dient demnach der Ermittlung und Darstellung des Zustands der Umwelt im Planungsbereich sowie der Bewertung der negativen und positiven Umweltauswirkungen des Bauleitplanverfahrens. Der Umweltbericht wird mit Konkretisierung der Planung fortgeschrieben und seine Erarbeitung erfolgt in enger Abstimmung mit den maßgeblich betroffenen Fachbehörden.

1.2.1. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan und sonstige Pläne

Sonstige Pläne wie Pläne des Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechtes sind nicht betroffen.

1.2.2. Natura 2000-Gebiete

Es sind keine Natura 2000 Gebiete nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie betroffen.

1.2.3. Nationale Schutzgebiete

Keine Betroffenheit

1.2.4. Baumschutzverordnung

Die Stadt Amberg verfügt über eine Verordnung zum Schutze des Baumbestandes innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne sowie im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Geschützt sind Laubbäume ab einem Stammumfang von mehr als 80 cm, sowie Nadelbäume ab einem Stammumfang von mehr als 100 cm, jeweils gemessen ab 100 cm Höhe über dem Erdboden. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe des Umfangs der beiden stärksten Stämme in 100 cm Höhe über dem Erdboden bei Laubbäumen mehr als 100 cm und bei Nadelbäumen mehr als 120 cm betragen. Alle Ersatzpflanzungen sind unabhängig von ihrem Stammumfang geschützt. Obstbäume mit Ausnahme von Walnussbäumen sind nicht geschützt. Bisher ist der nördliche Bereich des Plangebiets von der Baumschutzverordnung der Stadt Amberg ausgenommen, diese soll jedoch im Zuge des Bebauungsplans auf den gesamten Bereich ausgeweitet werden.

1.3. Kulturgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine festgestellten Kulturgüter.

1.4. Biotopkartierung

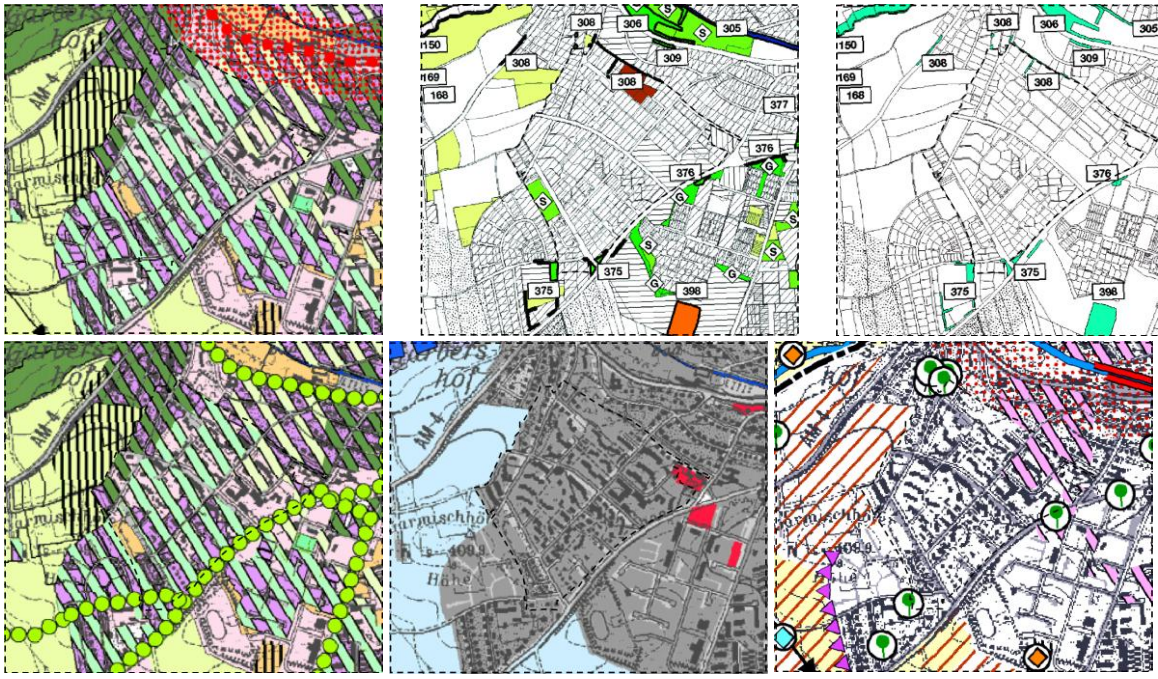
Auszug Biotopkartierung Stadt 2021 des LfU



Es liegt ein Einzelbaum (Silber Ahorn) der Biotopstruktur AM-1061 (Einzelbäume und Baumgruppen im Wohnviertel zwischen Ammerbach und Gailoh) im Geltungsbereich. Ein gesetzlicher Schutzstatus liegt jedoch nicht vor. An der nördlichen Grenze ist eine Baumreihe aus vier Spitz-Ahorn des Biotops AM-1038 (Gehölzstrukturen im Stadtteil Gräbershof) vorhanden, auch hier liegt kein konkreter Schutzstatus vor.

1.5. ABSP

Auch bereits bebaute Bereiche wurden im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms beurteilt, so kann dieses auch beim vorliegenden Aufhebungsverfahren hinzugezogen werden.
Beitrag zum abiotischen Ressourcenschutz





Im ABSP von wird der Geltungsbereich als versiegelte Wohnbereichsfläche aufgezeigt.
Der bislang noch unbebaute bereich wird mit der Nummer 308 – als Grünfläche im Innenbereich aufgeführt. Der Bereich stellt keine Hitzeinsel dar – diese befindet sich im separaten Bebauungsplan für das Seniorenzentrum Brentanostraße. Einzelne Grünstrukturen werden aufgezeigt, ebenso der Spiel / Bolzplatz. Es wurden im Rahmen des ABSP keine Ziele oder Konflikte im Bereich definiert.

1.6. Umweltschutzziele / Übergeordnete Ziele und Planungen

Die Aufhebung ist mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern 2023 sowie den Zielen des Regionalplans vereinbar. Vergleiche Beteiligung der Zuständigen Behörden.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen sowie Prognose bei Durchführung

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgten auf der Grundlage verfügbarer Daten, vorhandener Erhebungen und Planungen, sowie eigener Geländeaufnahmen.
Die erfassten derzeit vorhandenen Elemente des Landschafts- und Naturhaushaltes wurden nach dem Zielerfüllungsgrad der einzelnen Landschaftspotentiale nach den folgenden Kriterien bewertet:

- Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigung und Veränderung
- Naturnähe als Maß der vorgenommenen menschlichen Einflüsse
- Seltenheit der vorkommenden Arten oder Lebensgemeinschaften
- Leistungsfähigkeit innerhalb der jeweils möglichen Funktionen im Landschafts- und Naturhaushalt
- Ersetzbarkeit, die Möglichkeit eine beeinträchtigte oder vollständig beseitigte Funktion des Landschafts- und Naturhaushaltes durch landespflegerische Maßnahmen wiederherzustellen.

Je nach Ausprägung der einzelnen Kriterien, die im Rahmen einer verbal argumentativen Bewertung herangezogen werden können, werden die bewerteten Elemente Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholungseignung in die drei nachfolgenden Wertigkeitsstufen im Bestand eingeordnet:

Element:	Wertigkeit
Stufe 1:	geringe Wertigkeit
Stufe 2:	mittlere Wertigkeit
Stufe 3:	hohe Wertigkeit

Zu der Wertigkeit des Elements erfolgt die Einstufung der Auswirkung der Planung auf dieses:

Element:	Auswirkungen der Planung auf die Umwelt:

Stufe 1: geringe Auswirkungen
Stufe 2: mittlere Auswirkungen
Stufe 3: große Auswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgen entsprechend den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nummer 7 -BauGB in Verbindung mit den in der der Anlage 1 zum BauGB aufgeführten Inhalten.

Entgegen der Anlage 1 werden nachfolgend die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Kapitel 2a des Umweltberichtes) und die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase (Kapitel 2b des Umweltberichtes) für die jeweiligen Schutzgüter und weiterer Umweltaspekte zusammen abgehandelt. Dadurch soll eine übersichtlichere Gesamtbetrachtung der Umweltbelange und deren Auswirkungen bewirkt werden.

Da es sich um die Aufhebung eines Bauleitplanverfahrens handelt, welcher größtenteils realisiert ist, wird die Bauphase nur nachrangig beurteilt. Da aufgrund der Eigentümerstruktur und des Baualters nicht mit massiven Abbrucharbeiten (außer im Bereich der Schule), Keine wesentliche Inanspruchnahme/ Nutzung natürlicher Ressourcen wie Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (außer im Bereich der Nachverdichtungspotentiale) zu erwarten ist, die Art und Menge Emissionen in etwa gleichbleiben wird sowie die Auswirkungen auf das Klima marginal sein werden. Es werden daher gemeinsam die Auswirkungen der Aufhebung an sich aufgezeigt.

2.1. Arten und Lebensräume sowie die biologische Vielfalt

Beschreibung und Bewertung (Basisszenario)

Flora

Die Vegetation wird durch Ziergärten, Rasenflächen, Abstandsgrün und vereinzeltes Straßenbegleitgrün bzw. private Bäume bestimmt. Öffentliche Bäume prägen vorrangig die Platzbereiche wie zwischen Novalisstraße und Von-Platen-Straße, zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Von-Scheffel-Straße sowie dort den Straßenzug und den Spielbereich. Ein weiterer prägender Baumstandort befindet sich in der Müntzerstraße. Naturnahe oder geschützte Vegetationsstrukturen fehlen im bebauten Bestand. Es liegt jedoch ein Einzelbaum (Silber Ahorn) der Biotopstruktur AM-1061 (Einzelbäume und Baumgruppen im Wohnviertel zwischen Ammerbach und Gailoh) im Geltungsbereich vorhanden. Ein gesetzlicher Schutzstatus liegt jedoch nicht vor. An der nördlichen Grenze ist eine Baumreihe aus vier Spitz-Ahorn des Biotops AM-1038 (Gehölzstrukturen im Stadtteil Gräbershof) vorhanden, auch hier liegt kein konkreter Schutzstatus vor.

Fauna

Der Planbereich ist als anthropogen stark überprägter Siedlungsbereich ausgeprägt. Der Bestand umfasst typische Kulturfolger und siedlungsassoziierte Arten (z. B. Amsel, Haussperling) sowie

potenzielle Fledermausquartiere an älteren Bestandsgebäuden. Streng geschützte Arten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus sind nicht zu erwarten.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist aufgrund des hohen Versiegelungs- und Realisierungsgrades auf ein siedlungstypisches Niveau reduziert.

Bewertung nach der Aufhebung (während der Bauphase Planauswirkungen) / Risiken

Reale großflächige Baustellen entfallen durch die vorhandene hohe Bebauungsdichte und die bei den größeren Freiflächen vorhandene kleinteilige Eigentümerstruktur. Risiken bestehen primär bei zukünftigen privaten Modernisierungen oder Dachstuhlausbauten. Hierbei könnten theoretisch Niststätten oder Quartiere beeinträchtigt werden.

Die Überführung in den Innenbereich (§ 34 BauGB) ändert das Habitatsystem nicht. Das allgemeine gesetzliche Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG bleibt für jedes künftige Einzelvorhaben vollumfänglich und unabhängig vom Bebauungsplan verbindlich.

Baubedingte Risiken durch großflächige Rodungen liegen nicht vor. Bei künftigen Nachverdichtungen können vereinzelt Gartenflächen oder Gehölze beansprucht werden.

Durch den Entfall des Bebauungsplans werden auch die damals festgesetzten Pflanzgebote formal gelöscht. Ein massiver Verlust an prägenden Grünstrukturen wird jedoch durch die Baumschutzverordnung sowie die Mindestgrünflächenvorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO) im Baugenehmigungsverfahren verhindert (die nicht überbauten Flächen sind zwingend zu begrünen oder zu bepflanzen).

Es finden keine großflächigen Erschließungsarbeiten statt, die verbliebene Trittsteinbiotope oder Biodiversitätsschwerpunkte zerstören könnten.

Die Anwendung des § 34 BauGB stabilisiert den städtebaulichen Zustand und verhindert eine ungesteuerte Ausweitung in die freie Landschaft.

Resultat

Es sind keine erheblichen oder zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Tierwelt zu erwarten. Der Entfall der Festsetzungen führt auch zu keinen erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Vegetationsbestand. Die biologische Vielfalt verbleibt erwartungsgemäß auf dem status-quo-entsprechenden, stabilen Niveau.

ARTEN und LEBENSRÄUME, BIOLOGISCHE VIELFALT wird NICHT mit Erheblichen Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt bewertet

2.2. Fläche

Beschreibung des Schutzgute Fläche (Basiszenario)

Das Plangebiet ist durch Wohn- bzw. Gewerbebebauung, Zufahrten und öffentliche Verkehrsflächen bereits zu über 50 **%** real versiegelt. Die Erschließungsanlagen sind vollständig fertiggestellt.

Bewertung nach der Aufhebung (während der Bauphase Planauswirkungen) / Risiken

Eine baubedingte Neuinanspruchnahme von Freiflächen auf der „grünen Wiese“ findet im Rahmen dieses Aufhebungsverfahrens nicht statt. Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird künftig durch die umgebende Bestandsbebauung limitiert (§ 34 BauGB). Eine ungesteuerte, exzessive Zusatzversiegelung ist somit ausgeschlossen.

Resultat

Die Aufhebung steht in Einvernehmen mit dem Ziel der Flächeninanspruchnahme von weniger als 30 ha/Tag in der BRD, der Erhaltung unzerschnittener Freiräume und weiterer Ziele des LEP.

FLÄCHE wird NICHT mit
Erheblichen Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt bewertet

2.3. Boden

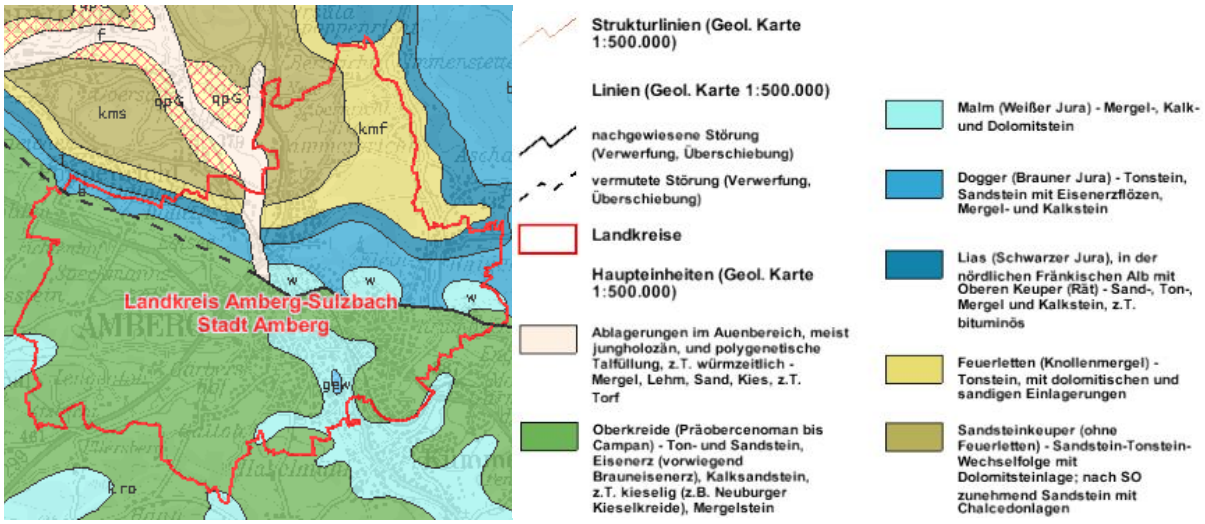
Boden Erhebung (Basisszenario)

Naturraum

Neben der Ermittlung der geologischen Basisinformationen erfolgte die Betrachtung sämtlicher Bodenfunktionen und die Ermittlung derer Betroffenheit, der Bodenschutzkategorie sowie der vorherrschenden Ertragszahl.
Es wurden Geländepunkte aufgenommen, mit der Lage der Erschließungen verschnitten und auf Plausibilität geprüft.

Aus naturräumlicher Sicht liegt Amberg am Übergang zwischen Jura und Urgebirge. Während die südwestliche Hälfte des Stadtgebietes einer mit Kreidesedimenten gefüllten Mulde am Rand der mittleren Frankenalp (081) zuzurechnen ist, zählt das nordöstliche Gebiet zu den sandig-tonigen Burgsandstein- und Keuperformationen des Oberpfälzischen Hügellandes (070). Am Südwestrand des Hügellandes zieht sich quer durch das Stadtgebiet eine geologische Störungszone, die durch das Auftreten von Erzlagerstätten (Erzberg) und den Resten der ehemaligen Malmkalk/dolomit-Bedeckungen (Galgenberg, Mariahilfberg, Fagera) auffällt (Quelle ABSP Stadt Amberg 1.1 Lage im Raum

Geologie
Geotope nach Geotopkataster sind nicht betroffen.



Bodenfunktionen nach BBodSchG §2 Abs. 2 (Stand: Zuletzt geändert durch Art.5 Abs.30 Gv.24.02.2012 I212)

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Mensch, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Standort f. Vegetation (Biotopentwicklungspotential); Lebensraum f. Bodenflora und –fauna; Natürliche Ertragsfunktion - Biomasseproduzent)
- Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen (Wasserspeicherkapazität; Wasserdurchlässigkeit; Nährstoffvorrat; Nährstoffhaushalt)
- Abbau-, Ausgleichs- und aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen (Mechanische Filterfunktion; Pufferfunktion Organik, Anorganik, Säure)
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- Erzeugte Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Altlasten: Keine Anhaltspunkte für einen Verdacht auf Altlasten und Kampfmittel

Bewertung nach der Aufhebung (während der Bauphase Planauswirkungen) / Risiken

Durch für die mögliche Nachverdichtung benötigte Maschinen und Fahrzeuge wird der Boden verdichtet. Es ist daher mit weiteren Eingriffen in den natürlichen Bodenaufbau zu rechnen. Ein Risiko, den Boden mit wassergefährdenden Stoffen zu kontaminieren, besteht während der Bauphase.

Aufgrund der weiteren Versiegelung durch die Möglichkeit der Nachverdichtung wird die Bodenfunktionen dauerhaft gestört und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

BBodSchG Bodenfunktionen § 2 Abs. 2 Nr. 1 u. 2	**Relevante Bewertungsgrundlagen**	**Bewertungskriterien**
Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen	Die Bodenfunktion ist im Bestand bereits gestört, die geplante Nutzung ist somit verträglich	
Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen	Die Nährstoffkreisläufe und Grundwasserneubildung sind durch die urbane Überprägung bereits negativ beeinflusst, die die Aufhebung des Bebauungsplanes ist sicherlich nicht förderlich, jedoch nicht prägnant. Schadstoffeinträge werden nicht erwartet. Es sind keine schwerwiegenden Störungen zu erwarten.	
Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-,	Ökologische Bodenfunktionen/ Bindungsstärke Das Kontaminationsrisiko des Grundwassers wird laut ABSP vorrangig als „mittel“ eingestuft.	

Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers	Die Neuordnung wird keine wesentlichen Eigenschaften zum Schutz des Grundwassers beeinflussen.
Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Ebenso sind keine Geotope und Bodendenkmäler vorhanden Die Funktion wird somit nicht beeinträchtigt.
Bodennutzung	Die Fläche des Geltungsbereichs dient bereits dem Wohnen, es werden demnach keine Produktionsflächen entzogen.
Bodenökologie	Energie Eine Standorteignung für oberflächennahe Geothermie liegt für Erdwärmekollektoren nicht gesichert vor.
	Speicher Die Speicherfunktion ist durch den Bestand bereits nachhaltig gestört, die Aufhebung führt zu keinen wesentlichen Veränderungen.
	Lebensraum Unterirdischer Lebensraum bietet sich lediglich für kleine Säugetiere (Mäuse, Maulwürfe,…) und Insekten, bzw. Kriechtiere (Würmer, Ameisen,…). Oberirdischer Lebensraum wird von Vögeln und ebenfalls kleinen Säugetieren (Mäusen,…) genutzt.
	Rohstoffe Sind im Plangebiet nicht vorhanden
	AUSWIRKUNG: Die Bodenökologie wird in den versiegelten Bereichen immens eingeschränkt, dies ist jedoch im Betsand bereits der Fall – es ist keine wesentliche Veränderung zu erwarten.
	Standort Das Plangebiet ist weder in die Kriterien Industrie noch Infrastruktur oder Erholung einzuordnen.

Geotope als wesentliche geologische Elemente sind nicht kartiert. Der Umgriff betrifft auch keine Vorrang- und Vorbehaltsflächen der Rohstoffgewinnung. Die im Bereich geplante Bebauung führt zu Bodenversiegelungen, die vorhandenen Bodenfunktionen werden daher beeinträchtigt.
Zukünftige Einzelvorhaben müssen den ordnungsgemäßen und schadlosen Umgang mit Niederschlagswasser im Rahmen des Bauantrags eigenständig nachweisen. Eine Mehrbelastung des öffentlichen Netzes findet nicht statt.

Resultat

Der reale Bodenzustand bleibt stabil; neue erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens sind ausgeschlossen.

BODEN wird NICHT mit
Erheblichen Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt bewertet

2.4. Wasser/Grundwasser

Erhebung (Basisszenario)

Hydrogeologische Verhältnisse

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt geordnet über das bestehende Kanalnetz. Die Grundwasserneubildung ist auf die verbliebenen Garten- und Freiflächen beschränkt. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Grundwasserschutz kann im faktischen allgemeinen Wohngebiet als gewährleistet angesehen werden.

Bewertung nach der Aufhebung (während der Bauphase Planauswirkungen) / Risiken

Es bestehen keine erhöhten baubedingten Risiken für das Grundwasser (z. B. durch großflächige Grundwasserabsenkungen oder unkontrollierte Baustellenabflüsse). Zukünftige Einzelvorhaben müssen den ordnungsgemäßen und schadlosen Umgang mit Niederschlagswasser im Rahmen des Bauantrags eigenständig nachweisen. Eine Mehrbelastung des öffentlichen Netzes findet nicht statt. Das Risiko Unfälle bleibt stabil.

Resultat

Keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt oder das Grundwasser.

WASSER/GRUNDWASSER wird NICHT mit
Erheblichen Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt bewertet

2.5. Klima und Luftqualität

Erhebung (Basisszenario)

Das Lokalklima entspricht einem typischen, leicht erwärmten Siedlungsklima. Das Gebiet besitzt aufgrund seiner Bebauung keine überregionale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet oder Frischluftquellgebiet. Eine Inversionsgefährdung konnte nicht festgestellt werden.

Bewertung nach der Aufhebung (während der Bauphase Planauswirkungen) / Risiken

Temporäre Belastungen durch Staub oder Baumaschinenabgase entfallen, da keine großflächige Erschließungsphase stattfindet. Da keine signifikanten Änderungen der Baumassen oder Gebäudehöhen zu erwarten sind, bleiben die lokalen Luftströmungen und Frischluftschneisen unverändert. Die Immissionsgrenzwerte sind eingehalten.

Resultat

Auswirkungen auf das lokale Klima und die Luftqualität sind nicht zu besorgen.

KLIMA und LUFTQUALITÄT wird NICHT mit
Erheblichen Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt bewertet

2.6. Landschaft

Erhebung (Basisszenario)

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch die über Jahre gewachsene und realisierte Bebauung final anthropogen geprägt und baulich abgeschlossen. Die bildauslösenden Komponenten sind durch eine

anthropogene Nutzungsstruktur dominiert. Das natürliche Relief ist weitgehend überprägt, während die Vegetation primär Zier- und Begleitfunktion innerhalb der Siedlungsstruktur einnimmt. Natürliche Wasserkörper fehlen. Die soziale Umwelt ist durch eine homogene Nutzung (z. B. Wohnen/Gewerbe) und entsprechend verstetigte Nutzergruppen geprägt. Die subjektive Befindlichkeit der Betrachter (Anwohnende, Passanten) ist von einer hohen Vertrautheit und festen Erwartungshaltungen an diesen urbanen Raum geprägt. Aufgrund des bereits stark anthropogen modifizierten Charakters existiert keine ausgeprägte Präferenz oder Hoffnung bezüglich einer naturnahen Landschaftserfahrung.
Die Vielfalt ist auf die baulichen Nutzungstypen und lineare Strukturelemente (Straßenräume, Einfriedungen) beschränkt. Erlebbare Randstrukturen zu freier Landschaft fehlen; Blickbezüge sind primär binnenorientiert. Es zeigt sich eine geringe zeitliche oder reliefbedingte Vielfalt.
Die Eigenart wird durch eine historisch gewachsene, mosaikartige bis geschlossene Anordnungsform der Gebäude bestimmt. Maßstäbe und Proportionen entsprechen dem etablierten, klein- bis mittelflächigen Charakter des Stadtteils. Die historische Entwicklung der baulichen Verdichtung ist klar ablesbar; landschaftliche Seltenheitswerte liegen nicht vor.
Der intuitiv empfundene Gesamteindruck wird als funktionaler, baulich konsolidierter Stadtraum wahrgenommen. Die ästhetische Inwertsetzung basiert nicht auf natürlicher Dynamik, sondern auf der städtebaulichen Ordnung und der Harmonie der bestehenden Vielfalt und Eigenart.

Bewertung nach der Aufhebung (während der Bauphase Planauswirkungen) / Risiken

Visuelle Beeinträchtigungen durch Großbaustellen oder Krananlagen im Landschafts- und Stadtbild entfallen, da keine massiven, das bestehende Relief oder die soziale Umwelt temporär dominierenden Eingriffe stattfinden. Temporäre Beeinträchtigungen der subjektiven Wahrnehmung (z. B. durch Baustellenverkehr) sind vernachlässigbar.
Mit dem B-Plan fallen spezifische gestalterische Vorgaben (z. B. Dachformen, Firstrichtungen) weg. Künftige Vorhaben müssen sich jedoch nach § 34 BauGB harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügen.
Die realen Komponenten der baulichen Umwelt verändern sich quantitativ nicht maßgeblich. Die Struktur der sozialen Umwelt und die Verteilung der Nutzergruppen bleiben stabil.
Da sich neue Vorhaben zwingend in den Bestand einfügen müssen, werden die visuellen Erwartungen und ästhetischen Präferenzen der Betrachter nicht enttäuscht. Kritische Einstellungen gegenüber radikalen Brüchen im Stadtbild wird somit rechtlich vorgebeugt.
Die typischen Anordnungsformen, Maßstäbe und charakteristischen Blickbezüge des Stadtbildes bleiben durch das bauplanungsrechtliche Einfügungsgebot gewahrt. Eine Zerstörung historisch ablesbarer Strukturen oder eine Minderung des ganzheitlichen räumlichen Wahrnehmungseindrucks (Schönheit) findet nicht statt.

Resultat

Der visuelle Charakter sowie die wertgebenden Faktoren (Vielfalt, Eigenart, Schönheit) des Gebiets bleiben sowohl auf der Objekt- als auch auf der Subjektseite vollumfänglich gewahrt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschafts- und Stadtbild sind über die Regelungen der BayBo für den Innenbereich ausgeschlossen.

LANDSCHAFT wird NICHT mit
Erheblichen Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt bewertet

2.7. Natura 2000-Gebiete

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Vils von Vilseck bis zur Mündung in die Naab“ (EU-Code 6537-371) steht in keinem direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet.

2.8. Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erhebung (Basisszenario)

Das Plangebiet hat sich faktisch als allgemeines Wohngebiet etwickelt und weist eine bauliche Substanz in gutem, ortstypischem Zustand auf, die sich harmonisch in die bestehenden inner- und zwischenörtlichen Beziehungen einfügt. Die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie die wohnklimatischen Verhältnisse sind durch eine direkte Anbindung an siedlungsnahe und innerörtliche Freiflächen sowie an landschaftsgebundene Erholungsräume geprägt. Diese Erholungseinrichtungen und deren Infrastruktur sind über das bestehende Wegenetz für die Bevölkerung zugänglich und erlebbar. Die Bevölkerung ist an die bestehende Immissionssituation – insbesondere an die Lärmvorbelastung durch anliegende Straßen – sowie an das lokale Bioklima bei uneingeschränkter Bewegungsfreiheit angepasst.

Bewertung nach der Aufhebung (während der Bauphase Planauswirkungen) / Risiken

Durch die Aufhebung sind keine akuten, flächendeckenden Beeinträchtigungen der Anwohner zu erwarten, da das Gebiet bereits ausgebaut ist. Unvermeidbare, temporäre Belastungen durch Baulärm, Erschütterungen oder Staubentwicklung wie im Rahmen des geplanten Umbaus der Schule werden durch standardmäßige immissionsschutzrechtliche Minderungsmaßnahmen auf ein Minimum reduziert.
Die Planauswirkungen führen zu keinen neuen Gefahren: Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Bioklima) wird künftig über das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot innerhalb des § 34 BauGB in Verbindung mit dem BImSchG vollumfänglich und auf gleichem Schutzniveau gewährleistet. Relevante Emissionen und Immissionen durch Schadstoffe, Gerüche, Licht, Strahlung oder Erschütterungen werden im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren sicher ausgeschlossen.

Resultat

Es ergeben sich keine erheblichen Nachteile oder Gefahren für die menschliche Gesundheit und das Wohnumfeld.

MENSCH und seine GESUNDHEIT, BEVÖLKERUNG wird NICHT mit
Erheblichen Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt bewertet

2.9. Kultur- und sonstige Sachgüter

Erhebung (Basisszenario)

Im Plangebiet befinden sich die bestehenden privaten und öffentlichen Hochbauten sowie die Infrastruktur (Sachgüter). UVP relevante Kulturgüter

- Baudenkmäler bzw. schutzwürdige Bauwerke sowie Ensembles
- Archäologische Bodendenkmäler

- Denkmalbereiche
- Kulturhistorisch bedeutsame Landschaften
- Bedeutsame Stadt und Ortsbilder
- Archäologische Verdachtsflächen
- Sichtachsen, traditionelle Blick und Wegebeziehungen
- Raumbezogene Traditionen, Brauchtümer

liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Bewertung nach der Aufhebung (während der Bauphase Planauswirkungen) / Risiken

Da keine tiefgreifenden Erschließungsmaßnahmen oder großflächigen Bodenabträge stattfinden, besteht kein Risiko für unentdeckte Bodendenkmäler. Der Schutz ggf. vorhandener Baudenkmäler wird unverändert über das Bayerische Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) im Zuge künftiger Bauanträge gesichert.

Resultat

Keine Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern.

KULTUR- und sonst. SACHGÜTER wird NICHT mit
Erheblichen Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt bewertet

2.10. Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser

Erhebung (Basisszenario)

Die Entsorgungssysteme für Abwasser und Abfall sind vollständig installiert und seit Jahren im Regelbetrieb erprobt.

Art und Menge an Emissionen an Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen ist dem allgemeinen Wohngebiet angemessen.

Bewertung nach der Aufhebung (während der Bauphase Planauswirkungen) / Risiken

In Bauphasen kann ein erhöhtes Aufkommen vorliegen, die Gesetzgebung ist hier jedoch ausreichend. Zukünftige kleinteilige Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen im Rahmen des § 34 BauGB müssen sich an die bestehenden kommunalen Satzungen zur Abfall- und Abwasserbeseitigung halten.

Resultat

Ein sachgerechter Umgang bleibt ohne Einschränkungen über die Gesetzeslage gewährleistet.

EMISSIONEN, ABFÄLLE und ABWASSER wird NICHT mit
Erheblichen Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt bewertet

2.11. Erneuerbarer Energien

Erhebung (Basisszenario)

Der rechtskräftige Bebauungsplan hat auf Grund seines Alters noch keine gesonderten Regelungen für Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen o.ä..

Bewertung nach der Aufhebung (während der Bauphase Planauswirkungen) / Risiken

Ein sachgerechter Umgang bleibt ohne Einschränkungen gewährleistet. Die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird über die Regelungen in der BayBO sichergestellt.

Resultat

Die Potenziale zur Nutzung erneuerbarer Energien bleiben vollumfänglich erhalten und können ohne Befreiungen von den Festsetzungen im Rahmen der gesetzlichen Regelungen der BayBO erfolgen.

ERNEUERBARE ENERGIEN, NUTZUNG von ENERGIE wird NICHT mit Erheblichen Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt bewertet

2.12. Kumulative Auswirkung durch Vorhaben benachbarter Plangebiete

Erhebung (Basisszenario)

Das Plangebiet grenzt südwestlich an die beiden Baugebiete Martinshöhe und Martinshöhe III sowie nordwestlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Nordosten endet der Planungsbereich an der Brentanostraße mit Fortführung in Richtung Nordwesten bis zum Gailoher Weg. Die Gesamtbelastung der Umweltmedien ist in diesem Raum konsolidiert.

Bewertung nach der Aufhebung (während der Bauphase Planauswirkungen) / Risiken

Es werden keine kumulativen Baustellenbelastungen (z. B. durch zeitgleiche Lkw-Fahrten) erwartet, da im Plangebiet selbst keine Erschließungsarbeiten stattfinden. Da durch die Aufhebung kein neuer Baudruck oder zusätzliche Großemittenten zugelassen werden, kommt es zu keiner Aufsummierung von Umweltbelastungen mit benachbarten Vorhaben.

Resultat

Erhebliche kumulative Umweltauswirkungen sind sicher auszuschließen

2.13. schwere Unfälle und Katastrophen

Erhebung (Basisszenario)

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ100) und befindet sich nicht im Wirkungskreis eines Störfallbetriebes (nach §3 Abs.5a BImSchG).

Bewertung nach der Aufhebung (während der Bauphase Planauswirkungen) / Risiken

Keine gesonderten Risiken. Es ist auch nach den Aufhebung durch den strukturellen Charakter keine Ansiedlung von Betrieben zu erwarten, die ein Risiko für Störanfälle, schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten haben.

Resultat

Es sind somit keine Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000 Gebiete, Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter und ihre Wechselwirkungen zu erwarten.

STÖRANFÄLLE wird NICHT mit
Erheblichen Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt bewertet

2.14. Wechselwirkungen

Die Belange des Umweltschutzes stehen in einem sehr komplexen Wirkungsgefüge in Wechselwirkung zueinander, welches kaum zu differenzieren ist. So hat die Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelung und Gebäudebau auch den Verlust von Fläche zur Folge sowie die verschlechterte Grundwasserneubildung. Versiegelter Boden und Gebäude heizen sich schneller auf, was zu negativer Änderung des Mikroklimas führt und durch größere Sommerhitze die Gesundheit von Menschen gefährden kann. Wird Boden versiegelt geht zudem Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren, wodurch auch das Landschaftsbild durch die geringere natürliche Begrünung beeinträchtigt wird. Durch die geringere biologische Vielfalt, gehen zudem wichtige Nützlinge verloren wie beispielsweise Wildbienen, welche die Obstbäume bestäuben, welche wiederum der Bevölkerung regionales Obst ohne gesundheitsgefährdende Pestizide liefern. So hängen die einzelnen Schutzgüter voneinander ab, wird eins beeinträchtigt, werden häufig auch andere beeinträchtigt. Hier ist über die Aufhebung des Bebauungsplanes jedoch mit keiner wesentlichen Verschiebung des Wirkungsgeflechts zu rechnen.

3. Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Aufhebung (Beibehaltung des Bebauungsplans, sogenannte **Null-Variante**) bleibt der bestehende B-Plan rechtlich unverändert bestehen.

Da das Gebiet bereits nahezu vollständig realisiert ist, würde sich der reale Umweltzustand bei der Null-Variante kaum vom Zustand bei Durchführung der Aufhebung unterscheiden. Der einzige Unterschied liegt auf rechtlicher Ebene: Eventuelle restliche Kleinstbauflächen (z. B. letzte Baulücken oder Erweiterungsoptionen) müssten exakt nach den starren, ggf. nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen des alten B-Plans bebaut werden, anstatt sich flexibel nach § 34 BauGB zu entwickeln. Reale, erhebliche Zusatzbelastungen der Umwelt entstünden bei der Null-Variante jedoch nicht.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Aufhebung des Bebauungsplanes „Obere Hockermühle“ dient der Anpassung des bauplanungsrechtlichen Ordnungsrahmens an die tatsächlichen Gegebenheiten. Das Plangebiet ist

städtebaulich nahezu vollständig realisiert; die vorhandenen baulichen Anlagen und Versiegelungen sind rechtmäßig entstanden und genießen Bestandsschutz. Durch den formellen Akt der Planaufhebung werden keine neuen baulichen Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 14 BNatSchG vorbereitet oder zugelassen. Nach dem Außerkrafttreten des Bebauungsplanes beurteilt sich die Zulässigkeit etwaiger verbleibender Vorhaben nach § 34 BauGB (Innenbereich), für den die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gesetzlich nicht greift.

Im Rahmen der Gesamtbilanzierung wird festgestellt, dass die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne der Eingriffsregelung nach sich zieht. Für den vollständigen Verzicht auf die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Umweltbericht sprechen folgende fachlich-methodische Gründe:
Die mit der Errichtung des Wohn-/Gewerbegebietes verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt wurden im ursprünglichen Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes rechtlich bewältigt und abgegolten. Das Aufhebungsverfahren darf nicht dazu genutzt werden, den legal errichteten und unter Bestandsschutz stehenden Bestand (Art. 14 Abs. 1 GG) einer erneuten Kompensationspflicht zu unterwerfen. (Ausschluss der Doppelkompensation)
Da der ökologische Ausgangszustand durch die dichte Bestandsbebauung definiert wird und die Planaufhebung keine Erweiterungsrechte in den Außenbereich gewährt, ergibt die Gegenüberstellung von Vorher- und Nachher-Zustand rechnerisch keine zusätzliche Umweltbelastung. Mangels einer messbaren ökologischen Verschlechterung entfällt die fachliche Grundlage für eine Ausgleichsforderung.
Nach Aufhebung des Plans beurteilt sich das Gebiet als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB. Der Bundesgesetzgeber hat Vorhaben, die sich in diesen Bestand einfügen, nach ständiger Rechtsprechung bewusst von der primären Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ausgenommen, um die Innenentwicklung zu privilegieren. Eine Umgehung dieser gesetzlichen Wertung durch die Festsetzung von pauschalem "Vorrats-Ausgleich" im Aufhebungsverfahren ist städtebaulich nicht vorgesehen.

Der Eingriff durch die Aufhebungssatzung ist mit Null anzusetzen. Die Festsetzung von externen oder internen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist fachlich nicht begründet und entfällt mangels einer neuen Eingriffslage vollständig.

4.1. Monitoring

Gemäß den Erkenntnissen des Umweltberichts ist kein Monitoring notwendig.

4.2. Alternative Planungsmöglichkeit

Gemäß den gesetzlichen Anforderungen nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wurden im Rahmen des Aufhebungsverfahrens vernünftige Alternativen sowie die Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung (sogenannte „Nullvariante“) untersucht und unter Umweltgesichtspunkten gegeneinander abgewogen.

Beschreibung der Nullvariante (Nichtdurchführung der Planung)

Die Nullvariante beinhaltet das Beibehalten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. [X] in seiner jetzigen Form.

Umweltauswirkungen der Nullvariante: Da das Gebiet bereits nahezu komplett realisiert ist, würde das Fortbestehen des Bebauungsplanes zu keinen nennenswerten realen Veränderungen des ökologischen Ist-Zustands führen. Die versiegelten Flächen und die vorhandene Bebauung blieben in gleichem Maße bestehen.
Städtebauliche Bewertung der Nullvariante: Das Beibehalten des Alt-Planes führt jedoch zu einem dauerhaften planerischen und behördlichen Mehraufwand. Da historische Bebauungspläne oft starre Festsetzungen enthalten (z. B. zu präzisen überbaubaren Grundstücksflächen/Baufenstern oder überholten Gestaltungsvorschriften), stehen sie einer zeitgemäßen, flexiblen Weiterentwicklung des Bestands (z. B. im Rahmen von energetischen Sanierungen, Barrierefreiheit oder moderner Nachverdichtung) entgegen. Jede kleinste Abweichung müsste im Einzelfall über aufwendige Befreiungsverfahren nach § 31 BauGB gelöst werden. Die Beibehaltung des veralteten Ordnungsrahmens ist daher städtebaulich unzweckmäßig.

Geprüfte Planungsalternative

Alternative: Teilaufhebung des Bebauungsplanes
Es wurde geprüft, den Bebauungsplan nur für die bereits vollständig bebauten Teilbereiche aufzuheben und für die verbleibenden Restflächen (z. B. noch unvollständig ausgenutzte Grundstücke) aufrechtzuerhalten.
Diese Alternative wurde verworfen. Eine Teilaufhebung würde zu einer Zerschlagung des städtebaulichen Gebietscharakters in zwei unterschiedliche Planungsregimes führen. Während für einen Teil des Straßenzuges § 34 BauGB gälte, müsste der andere Teil weiterhin den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans folgen. Dies widerspricht dem Grundsatz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und erzeugt Rechtsunsicherheit, ohne dass damit ein ökologischer Mehrwert für die Schutzgüter verbunden wäre.

Fazit der Alternativenprüfung

Aus Umweltsicht sind die Nullvariante und die Vorzugsvariante (Gesamtaufhebung) als nahezu wirkungsgleich einzustufen, da beide den ökologischen Ist-Zustand des bereits hochgradig anthropogen geprägten Gebiets konservieren. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen, der Verwaltungsvereinfachung und der Förderung einer geordneten Innenentwicklung erweist sich die vollständige Planaufhebung als die sachgerechteste und abgewogene Lösung.

5. Zusätzliche Angaben des Umweltberichts

5.1. Methodik / Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

5.2. Schwierigkeiten

Es traten keine technischen Schwierigkeiten oder Datenlücken auf, da der bauliche Bestand im Plangebiet vollständig dokumentiert und einsehbar ist.

5.3. Monitoring

Nach §4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die in der Abwägung als erheblich eingestuften 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.

Da durch die Aufhebung des Bebauungsplans und die Überführung in den § 34 BauGB keine erheblichen umweltrelevanten Veränderungen der Realität zu erwarten sind, sind keine spezifischen Monitoring-Maßnahmen nach § 4c BauGB erforderlich. Die allgemeine städtebauliche Entwicklung wird im Rahmen der routinemäßigen Bauantragsprüfungen durch die Bauaufsichtsbehörde überwacht.

6. Zusammenfassung

Gegenstand des Verfahrens ist die Aufhebung des Bebauungsplans AM 42 „Obere Hockermühle“ dessen Festsetzungen in der Praxis bereits nahezu vollständig realisiert wurden. Mit dem Inkrafttreten der Aufhebungssatzung wird die Zulässigkeit zukünftiger Bauvorhaben im Plangebiet nach § 34 BauGB (Innenbereich) beurteilt.

Aus Sicht des Umweltschutzes führt dieses Verfahren zu keinen erheblichen oder nachteiligen Veränderungen des bestehenden Umweltzustands. Da die Versiegelung und die Nutzungen bereits Realität sind, werden keine neuen Eingriffe vorbereitet. Ein umweltrelevanter Ausgleichs- oder Monitoringbedarf besteht nicht. Das Verfahren begegnet keinen Bedenken hinsichtlich der übergeordneten Umweltschutzziele

7. Literatur- und Quellenverzeichnis

- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: *Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023).*
- Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord: *Regionalplan für die Region 6 (Fortschreibung 2024).*
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): *Kartierungsdaten und Umweltatlas Bayern.*
- Bayerische Vermessungsverwaltung: *Aktuelle Luftbilder und digitale Orthofotos (BayernAtlas).*
- ABSP der Stadt Amberg