

Begründung mit Umweltbericht zur
140. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (FNP)
der Stadt Amberg

in der neuen Fassung vom 04.12.2019

1. Planungsrechtliche Grundlagen

Die 140. 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 140. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan AM 148 „An den Himmelsweiher 2“ im Areal aufgestellt.

2. Lage und Bestand des Plangebiets



Der Umgriff liegt in etwa 3,5 km Entfernung nordöstlich der Altstadt Ambergs in Raigering. Der Umgriff umfasst eine Gesamtfläche von etwa 6.700 m², direkt angrenzend an den Bebauungsplan AM 114 „An den Himmelsweiher“.

3. Planungsvorgaben

Es liegen keine vorrangig zu berücksichtigenden Planungen im Regionalplan vor, den Zielen des Regionalplans wird, soweit von Belang, nachgekommen. Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert.

4. Planungskonzept

Angestrebt ist mit der 140. Flächennutzungsplanänderung vor allem die Sicherung der Ausgleichsfläche für das Öko-Konto der Stadt Amberg im Norden des Geltungsbereiches und die Sicherung der landwirtschaftlichen Fläche im Osten des Baugebietes „An den Himmelsweiher 2“. Die Wohnbaufläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet zweiter Priorität (WA 2) dargestellt, dieses wird nun abgeändert in ein WA, da die Umsetzung bevorsteht.

Die Änderung der WA 2 Fläche in landwirtschaftliche Fläche wurde durch die Eigentümer angeregt, da eine Bauleitplanung in diesem Bereich dauerhaft nicht gewünscht ist, da die Fläche für den landwirtschaftlichen Betrieb unentbehrlich ist. Eine Entwicklung in diesem Bereich wird somit langfristig nicht gesehen.

6. Umweltauswirkungen

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

Arten und Lebensräume

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wirkt sich positiv auf das Schutzgut aus. Es werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geschaffen und Bauerwartungsland in landwirtschaftliche Fläche umgewandelt.

Boden

Auf das Schutzgut Boden wirkt sich die Änderung positiv aus. Die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes AM 148 „An den Himmelsweihern 2“ liegende im Flächennutzungsplan fixierte Fläche für Allgemeines Wohngebiet zweiter Priorität wird nicht bebaut und als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Auf dieser Fläche wird demnach kein Eingriff entstehen.

Wasser/Grundwasser

Für das Schutzgut Wasser ist die Änderung neutral zu betrachten, es werden keine im Flächennutzungsplan festgesetzten Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses geändert.

Klima und Lufthygiene

Auch auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene wirkt sich die 140. Änderung neutral bis positiv aus.

Landschaft

Die Änderungen im Schutzgut Landschaft wird ebenfalls als positiv bewertet. Durch die Festsetzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ortsrandeingrünung, werden keine negativen Veränderungen auf Ebene des Flächennutzungsplanes erwartet.

Mensch

Es ergeben sich durch die Änderung keine direkten negativen Änderungen. Flächenmäßig bleibt die landwirtschaftliche Fläche in etwa erhalten. Es verändert sich das WA (2) und die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Durch diese Verschiebung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Der Verlust an Wohnbauland ist nicht zu werten, da eine Umsetzung nicht erfolgt wäre.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich der 140. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1 a BauBG anzuwenden. Hierbei soll der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung Vorrang eingeräumt werden. Dem wird hier nachgekommen. Ein Ausgleich ist im Bebauungsplanverfahren nicht notwendig; die entstehenden Ausgleichsflächen werden ins Öko-Konto aufgenommen.

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 sich der Eingriff in die Umwelt kaum verändert. 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.

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 Wohngebiet zweiter Priorität (WA 2) dargestellt. Die Umsetzung des Bebauungsplanes AM 148 „An den Himmelsweihern 2“ würde zu einer rechtlichen Einstufung der Restfläche (Geltungsbereich FNP) als sogenannter Außenbereich im Innenbereich führen, wodurch nach §35 BauGB auf dem erschlossenen Teil über einen Bauantrag ein Baurecht erwirkt werden kann. Um dieses Baurecht zu ordnen wurde die Fläche direkt in den Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche mit eingebunden. So kann ein städtebaulich geordneter Ortsrand entstehen und die landwirtschaftlich genutzte Fläche als solche dauerhaft gesichert werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die bereits bestehende Infrastruktur und den anschließenden Bebauungsplan bietet sich dieses Gebiet zu einer weiteren Entwicklung und Nachverdichtung an. Da eine gesamtheitliche Entwicklung zwar sinnvoll jedoch dauerhaft nicht umsetzbar ist, ist die Beibehaltung der Ist-Situation nicht zielführend.

Andere Alternativen, wie z.B. die Festschreibung der derzeitigen Nutzung, drängen sich auch nicht auf, da der westliche Bereich gut erschlossen ist und gut städtebaulich entwickelt werden kann.

Monitoring

Nach §4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die in der Abwägung als erheblich eingestufteten 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. Es wurden keine erheblichen Auswirkungen festgestellt.

7. Flächenbilanz

Gebietsbezeichnung	Aktuell	In %	140. Änderung	In %
Allgemeines Wohngebiet	~ 13.250	99.6	~ 6.300	47.4
Landwirtschaftliche Fläche	~ 0	0.0	~ 5.000	37.6
Straßenverkehrsfläche	~50	0.4	~ 650	4.9
Fläche Öko-Konto	~ 0	0.0	~ 1.350	10.1
Geltungsbereich	13.300	100,0	~ 13.300	100,0

Es ergibt sich vorrangig eine Aufteilung der Flächen WA 2 hin zu Fläche Öko-Konto und zur landwirtschaftlichen Fläche. Die landwirtschaftliche Fläche erhöht sich deutlich. Die Straßenverkehrsfläche wäre auch bei einer Entwicklung als WA2 notwendig geworden.

Referat für Stadtentwicklung und Bauen
Stadtplanungsamt
Bearbeiter: A.-K. Kluth
Stand: 11.11.2019