

Begründung zur Teilaufhebung des Baulinienplanes BL22 der Stadt Amberg

in der neuen Fassung vom 28.06.2017

1. Planungsrechtliche Grundlagen

Der Baulinienplan ist ein städtebauliches Planungsinstrument aus der Bayerischen Bauordnung von 1877 und sie wurden bis zum Bundesbaugesetz 1960 aufgestellt. Baulinienpläne sind nach BauGB §30 einfache Bebauungspläne und gelten weiter, sofern sie nicht mit einem qualifizierten B-Plan überplant wurden oder überwiegend bauordnungsrechtlichen Charakter hatten. Im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 oder §35 BauGB.

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 93.000 qm entlang der nördlichen Bebauung der Straße Am Eichenhain und nordöstlich des Buchenwegs, bis zur natürlichen, nördlichen und östlichen Begrenzung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) nach §10 Bayerisches Naturschutzgesetz „Am Mariahilfberg“ und im Nordwesten sogar einen Teilbereich dessen.



- Geltungsbereich AM 129 "Am Eichenhain"
- Geltungsbereich 124. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Geltungsbereich Teilaufhebung BL 22

3. Planungsvorgaben

Es liegen keine vorrangig zu berücksichtigenden Planungen im Regionalplan vor. Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert und wird in diesem Bereich mit der 124. Änderung von Allgemeinem Wohngebiet und Reinem Wohngebiet hin zur landwirtschaftlichen Fläche festgesetzt. Bzw. die Straßenfläche im Bereich des Landschaftsschutzgebietes als Wald.

4. Planungskonzept BL 22

Der Baulinienplan 22 definiert in diesem Bereich vorrangig Baugrenzen. Eine Baugrenze umschließt den Bereich sie verläuft etwa im Abstand von 5 Metern zur Straße am Eichenhain, im Osten erstreckt sie sich bis an den Feldweg heran, zu dem ein etwas größerer Abstand vermutlich auf Grund der Höhenlage eingehalten wurde. Im Norden verläuft sie mit etwa 40-55m Abstand zum Waldrand. Die im Baulinienplan vorgesehene Ringstraße (Eichenhain Teile der Rezerstraße, des östlichen Feldwegs mit Ergänzungen im Norden im Nordwesten im Wald verlaufend im Nordosten südlich des Feldwegs verlaufend) ist mit einer Ausbaubreite von 9,50 m vorgesehen, die Nordsüdverbindung mit einer Ausbaubreite von 5 m , ebenso die Erschließung um den festgesetzten Park im Bereich der heutigen westlichen Straße am Eichenhain. Dieser wird durch die Teilaufhebung nur Zum Teil beschnitten. Im Norden des Parks ist auch die einzige Baulinie im Bereich festgesetzt, diese wird zur Gänze aufgehoben.

5. Anlass und Planbereich der Aufhebung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes AM 129 „Am Eichenhain“ und die parallel erfolgende 124. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eindeutig von einer Bebauung dieses Bereichs des Mariahilfberges, samt der Erschließungsstraße durch das Landschaftsschutzgebiet im Norden Abstand genommen. Daraus entsteht als logische Schlussfolgerung die Teilaufhebung des Baulinienplanes in diesem Gebiet. Die dauerhafte Offenhaltung dieses Gebietes als Übergang vom Landschaftsschutzgebiet Wald hin zur geschlossenen Bebauung wird als landschaftsprägend angesehen. Der Geltungsbereich der Teilaufhebung lehnt sich an die Grundstücksgrenzen an. Dies wurde als sinnvoller Abschluss gewählt, obwohl im südlichen Bereich der Park geschnitten wird. Dieser ist nicht existent und eine Aussparung wäre auch städtebaulich nicht sinnvoller.

6. Umweltauswirkungen

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

Arten und Lebensräume

Die Teilaufhebung 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 Teilaufhebung 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 Teilaufhebung 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 Teilaufhebung des BL 22 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 Auswirkung der Teilaufhebung 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 Teilaufhebung 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 Teilaufhebung werden keine Abfälle produziert.

Techniken und Stoffe

Im Rahmen der Teilaufhebung des Baulinienplanes 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 Teilaufhebung des Baulinienplanes BL 22 werden Flächen von Bebauung freigehalten, aus diesem Grund ist ein 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 Teilaufhebung 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 erhalten. Da von der städtebaulichen 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. Im Geltungsbereich des Baulinienplanes richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 oder §35 BauGB, daher wäre auch nach dieser Bewertungsgrundlage keine weitere Bebauung in diesem Gebiet zulässig.

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 Baulinienplanes keine sinnvollen Alternativen ausgearbeitet werden. Eine andere Nutzungsform wäre bei der Bestandsnutzung nicht angemessen vertretbar.

Monitoring

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

Geltungsbereich

ca. 93.000 m²

Der Geltungsbereich wird aufgehoben, daher ist keine Bilanzierung der Flächen notwendig.

Referat für Stadtentwicklung und Bauen
Sachgebiet Stadtplanung
Bearbeiter: A.-K. Kluth
Stand: 28.06.2017