

Begründung zur
83. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
der Stadt Amberg

Entwurf in der Fassung vom 20.01.2016

1. Planungskonzept

Am nördlichen Degelberg, einem Teil des Mariahilfbergs, ist der endgültige bauliche Ortsrand noch nicht ausgebildet. Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind in diesem Bereich mittig eine private Grünfläche und beidseits Streifen von Reinem Wohngebiet dargestellt. Insbesondere der nordwestliche Bauerwartungsstreifen am Waldrand entspricht nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben mit Waldschutzabstand und extensiver Bebauung am Rand des Landschaftsschutzgebietes.

Zur städtebaulichen Ordnung dieses sensiblen Bereichs soll der Flächennutzungs- und Landschaftsplan geändert und parallel dazu die Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 95 „Degelberg-Nord“ durchgeführt werden.

Grundsätzlich soll die neue Planung den Bestand an wertvollen Gehölzstrukturen incl. Biotop weitgehend berücksichtigen und eine bauliche Abrundung Richtung Steingutstraße ermöglichen.

2. Umweltbericht

2.1 Beeinträchtigung von Schutzgütern

Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild und Erholung werden durch die Planungsänderung nur geringfügig beeinträchtigt, am stärksten durch die unvermeidliche Bodenversiegelung.

Seit 1984 besteht dort im Flächennutzungsplan eine Bauerwartungsfläche (Reines Wohngebiet), welche derzeit größer ist, als sie nach dem Änderungsverfahren verbleiben soll.

2.2 Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planungsänderung

Aufgrund der weitgehenden Verwendung des bestehenden Eigentümerwegs und der geplanten privaten Grünflächen erhöht sich der Versiegelungsfaktor nur geringfügig. Mit geringem zusätzlichem Erschließungsaufwand können in attraktiver Ortsrandlage fünf neue Wohnhäuser entstehen, eins davon am Standort einer bestehenden Scheune. Zumindest für die geplanten Hauptgebäude ist nun der Waldschutzabstand einhaltbar.

Bei Nichtdurchführung der Planungsänderung könnten zwei der fünf neuen Wohnhäuser auch als Innenbereichsvorhaben gemäß § 34 Baugesetzbuch errichtet werden; ein anderes Wohnhaus wurde bereits auf diese Weise genehmigt und errichtet. Ohne einen Bebauungsplan im Gefolge der Flächennutzungsplanänderung kann die Obstwiese auf der privaten Grünfläche nicht sicher geschützt werden, da die allgemeine Baumschutzverordnung nur Walnussbäume umfasst.

2.3 Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen durch die Planungsänderung sind insgesamt geringfügig, da es keine wesentliche Änderung der zulässigen Nutzungsstruktur und der Erschließungsanlagen geben wird.

Da die früher geplanten Ergänzungen der Biotopstrukturen auf der privaten Grünfläche die zusätzliche Bebauung mit fünf Einzelhäusern und den geplanten geringfügigen Ausbau von Erschließungsflächen mangels Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht kompensieren können, sind naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, welche auf einer Fläche knapp außerhalb des Stadtgebietes im Gemeindegebiet Freudenberg realisiert werden sollen.

3. Flächenbilanz

Reines Wohngebiet	ca. 0,95 ha	= 53,4 %
<u>Private Grünfläche</u>	<u>ca. 0,83 ha</u>	<u>= 46,6 %</u>
Geltungsbereich	ca. 1,78 ha	= 100,0 %

Stadtentwicklungsamt
Bearbeiter: W. Babl
Stand: 16.12.2015

Begründung zur
83. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
der Stadt Amberg

Entwurf in der Fassung vom 20.01.2016

1. Planungskonzept

Am nördlichen Degelberg, einem Teil des Mariahilfbergs, ist der endgültige bauliche Ortsrand noch nicht ausgebildet. Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind in diesem Bereich mittig eine private Grünfläche und beidseits Streifen von Reinem Wohngebiet dargestellt. Insbesondere der nordwestliche Bauerwartungsstreifen am Waldrand entspricht nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben mit Waldschutzabstand und extensiver Bebauung am Rand des Landschaftsschutzgebietes.

Zur städtebaulichen Ordnung dieses sensiblen Bereichs soll der Flächennutzungs- und Landschaftsplan geändert und parallel dazu die Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 95 „Degelberg-Nord“ durchgeführt werden.

Grundsätzlich soll die neue Planung den Bestand an wertvollen Gehölzstrukturen incl. Biotop weitgehend berücksichtigen und eine bauliche Abrundung Richtung Steingutstraße ermöglichen.

2. Umweltbericht

2.1 Beeinträchtigung von Schutzgütern

Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild und Erholung werden durch die Planungsänderung nur geringfügig beeinträchtigt, am stärksten durch die unvermeidliche Bodenversiegelung.

Seit 1984 besteht dort im Flächennutzungsplan eine Bauerwartungsfläche (Reines Wohngebiet), welche derzeit größer ist, als sie nach dem Änderungsverfahren verbleiben soll.

2.2 Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planungsänderung

Aufgrund der weitgehenden Verwendung des bestehenden Eigentümerwegs und der geplanten privaten Grünflächen erhöht sich der Versiegelungsfaktor nur geringfügig. Mit geringem zusätzlichem Erschließungsaufwand können in attraktiver Ortsrandlage fünf neue Wohnhäuser entstehen, eins davon am Standort einer bestehenden Scheune. Zumindest für die geplanten Hauptgebäude ist nun der Waldschutzabstand einhaltbar.

Bei Nichtdurchführung der Planungsänderung könnten zwei der fünf neuen Wohnhäuser auch als Innenbereichsvorhaben gemäß § 34 Baugesetzbuch errichtet werden; ein anderes Wohnhaus wurde bereits auf diese Weise genehmigt und errichtet. Ohne einen Bebauungsplan im Gefolge der Flächennutzungsplanänderung kann die Obstwiese auf der privaten Grünfläche nicht sicher geschützt werden, da die allgemeine Baumschutzverordnung nur Walnussbäume umfasst.

2.3 Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen durch die Planungsänderung sind insgesamt geringfügig, da es keine wesentliche Änderung der zulässigen Nutzungsstruktur und der Erschließungsanlagen geben wird.

Da die früher geplanten Ergänzungen der Biotopstrukturen auf der privaten Grünfläche die zusätzliche Bebauung mit fünf Einzelhäusern und den geplanten geringfügigen Ausbau von Erschließungsflächen mangels Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht kompensieren können, sind naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, welche auf einer Fläche knapp außerhalb des Stadtgebietes im Gemeindegebiet Freudenberg realisiert werden sollen.

3. Flächenbilanz

Reines Wohngebiet	ca. 0,95 ha	= 53,4 %
<u>Private Grünfläche</u>	<u>ca. 0,83 ha</u>	<u>= 46,6 %</u>
Geltungsbereich	ca. 1,78 ha	= 100,0 %

Stadtentwicklungsamt
Bearbeiter: W. Babl
Stand: 16.12.2015