

BEGRÜNDUNG

AMBERG 118 „Wohnen an der Boslarnstraße“

Stadt Amberg

Begründung mit Umweltbericht

Fassung vom 10.12.2014

Die Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans

Verfahrensablauf

Das Verfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 24.02.2014 begonnen.

Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschlossen.

Die Bekanntmachung erfolgte mit dem Amtsblatt vom 25.04.2014

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 28.04.2014 bis zum 28.05.2014, die der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 11.04.2014.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Amberg 118 „Wohnen an der Boslarnstraße“ liegt im Osten Ambergs, östlich der Boslarnstraße, eingefasst durch die Bundesstraße B85 im Osten und die AM 30 im Süden. Der Umgriff umfasst eine Gesamtfläche von ca. 15.900m², leicht geneigter Südhang. Die nördliche sowie östliche Begrenzung bildet die bestehende Bebauung. Die südliche Begrenzung bildet eine Hecke, die bisher die Besitzgrenzen der landwirtschaftlichen Nutzungen verdeutlicht hat.

Im Flächennutzungsplan (FNP) wurde der Umgriff bereits als Allgemeines Wohngebiet festgelegt.

Der Geltungsbereich besteht aus folgenden Grundstücken: Flurstücksnummer 2051 (Teilfläche der Boslarnstraße), 2051 und 2052 Gemarkung Amberg sowie einer Teilfläche der Flurstücksnummer 100 Gemarkung Gärnersdorf.



Planungsinhalt und Planungsziel – Kurzdarstellung

Aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird der Umgriff als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entsprechend der derzeitigen Nachfrage nach Bauformen für die Wohnnutzung wurde die Bebaubarkeit in 2 Bereiche unterteilt:

- im Westen, angelehnt an den Geschosswohnungsbau westlich der Boslarnstraße und damit an der Boslarnstraße gelegen sollen zwei Parzellen für Geschosswohnungsbau entstehen. Die geplante Geschossigkeit wird auf drei oberirdische Geschosse begrenzt. Stellplätze können sowohl unterirdisch als auch in den oberirdisch dargestellten Garagen nachgewiesen werden.
- im übrigen Areal sind Einzel- und Doppelhäuser mit ein bis zwei Wohnungen pro Einheit vorgesehen.

Durch Grünbereiche in den südöstlichsten Grundstücken und die Festsetzung einer Heckenstruktur soll die Ortsrandeingrünung gewährleistet werden. Die Grünflächen sollen als private Grünflächen den

Grundstücken zugeordnet und mit veräußert werden. Im Nordwesten des Areal ist ein Kinderspielplatz mit einer Größe von etwa 730 Quadratmetern eingeplant.

Planungsrecht

Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan Oberpfalz Nord sind im Bereich der besiedelten Stadtgebiete von Amberg keine weiteren Festlegungen vermerkt.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg, zuletzt geändert mit Wirkung vom 01.08.2014, weist für den Geltungsbereich eine Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet aus.



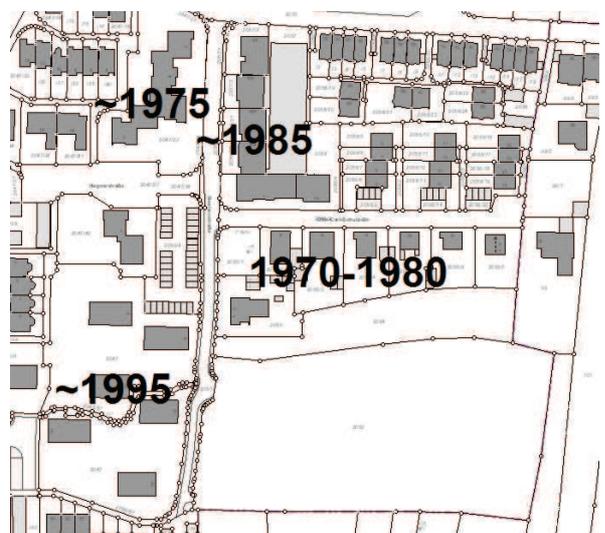
Bebauungspläne

In der direkten Umgebung des Umgriffs wurden bisher keine Bebauungspläne ausgewiesen.

Bestand

Städtebauliche Situation / Historische Entwicklung

Das Plangebiet ist zurzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich intensiv genutzt. Das Gebiet schließt im Westen an die Boslarnstraße an und wird im Norden durch die zweigeschossige lockere Einzelhausbebauung an der Otto-Carl-Schulz-Straße begrenzt. Der nördliche Ortsteil ist bereits in den 70er/80er Jahren des 19. Jahrhunderts entstanden und setzt sich aus einem drei- bis fünf geschossigen Mehrfamilienhauskomplex im Westen und einer dicht bebauten Reihenhaussiedlung im Osten zusammen. Mit dem Bau der vier geschossigen Mehrfamilienhäuser im Westen der Boslarnstraße 1995 ist das Gebiet zuletzt erweitert worden. Es wurde bisher vermutlich auf Grund der Festlegung von Erweiterungsflächen im Flächennutzungsplan die Ortsabrundung zu den landwirtschaftlichen Flächen vernachlässigt.



Verkehr

Der Bebauungsplan Amberg 118 umfasst ein Gelände von etwa 15.900m² und grenzt westlich direkt an die Boslarnstraße an. Eingefasst wird der Bereich großräumig gesehen durch die Bundesstraße B85 im Osten in etwa 230 Metern Entfernung und die AM 30 südöstlich in einer Entfernung von etwa 80 bis 200 Meter zur Grenze des Geltungsbereiches.

Infrastruktur

Die Stadtwerke Amberg sind Betreiber der Infrastruktur: Kabeltrassen, Wasserleitungen (Hausanschlüsse und Versorgungsleitungen) – Verlegungen, Ergänzungen oder Sicherungen der Gas-Wasserleitungen laufen über die Stadtwerke Amberg. Die Anbindung des Bereichs an die Innenstadt mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist mit der Linie 8 des Citybusses gut erschlossen. Die nächstgelegene Kindergarten und Kinderkrippe befindet sich etwa 300m entfernt in der Martin-Schalling-Straße 2. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Radius von etwa 500m.

Das Gebiet ist infrastrukturell gut erschlossen.

Entwässerung, Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung wird über den in der Boslarnstraße verlaufenden Kanal erfolgen. Die Planungen erfolgen über das Ingenieurbüro Renner+Hartmann Consult GmbH. Die neu anzulegenden Mischwasserkanäle werden in den Hauptkanal der Boslarnstraße geführt. Ein naturnaher Umgang mit Regenwasser ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. (Vgl. Umweltbericht/Baugrundgutachten)

Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das Baugebiet wird auf einer derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche erschlossen. Im Bereich des Bebauungsplanes liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete die Biotopfläche 109 (eine Heckenstruktur die in den Umgriff ragt) wird als zu erhalten festgeschrieben. Sie dient als Grundstock für den Aufbau einer Ortseingrünung durch einem drei Meter breiten naturnahen und mit einheimischen Arten bestückten Heckenstreifen.



Immissionen

Immissionen erfolgen, zum einen durch die Nähe zu den Verkehrsachsen AM 30 und B 85, also eine Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen (Gutachten der Firma GEO.VER.S.U.M vom 03.03.2014 in Auszügen im Umweltbericht veröffentlicht) und die durch den Verkehr entstehenden Schadstoffeinträge. Zum anderen durch die in direkter Nachbarschaft stattfindende intensive Landwirtschaft durch Schadstoffeinträge, olfaktorische sowie Staubbelastrungen. Lichtimmissionen sind durch die Stadtnähe und die zum Gewerbegebiet Ost nicht auszuschließen. Mit Vibrationen und Erschütterungen ist nicht zu rechnen.

Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung, Angaben zur durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV):

Aus den Unterlagen können für die einzelnen Straßenabschnitte folgende DTV-Werte und LKW-Anteile für das Prognosejahr 2025 entnommen werden:

Straßenabschnitt	DTV ₂₀₂₅ [Kfz/24 h]	LKW-Anteil	
		T [%]	N [%]
Kreisstraße AM 30	8.900	8,1	3,8
Kr AM 30 ab OD	10.500	8,1	3,8
Bundesstraße B 85	13.100	7,0	7,0
Anschluss N (AM30-B85)	4.400	8,1	3,8

Boden

Laut dem im Rahmen dieses Bebauungsplanaufstellungsverfahrens beauftragten Baugrundgutachtens ist unter dem gering mächtigen Oberboden (0,2m - 0,3m) ein gewachsener Baugrund aus sandigem Material überwiegend (stark) bindend in Teilbereichen aber auch feinteilmarme Sande. Die Versickerungsversuche hatten zum Ergebnis, dass 2 von 3 Stationen eine zu geringe Wasserdurchlässigkeit (nach DWA A 138) aufweisen und eine Station nur relativ knapp über dem Zulässigen Grenzwert liegt. Dort stehen aber ab 2,1m Sande mit schluffigen Beimengungen an, die ab 3,3 m unter Geländeoberkante von Sandsteinfels unterlagert werden.

Planungsanlass und –ziele

Anlass, Sinn und Zweck der Planung

Die Grundstücksverfügbarkeit ist bei den in Amberg ausgewiesenen, erschlossenen Baugebieten ist nahezu erschöpft. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche enthalten. Die Erschließung über die Boslarnstraße ist bereits vorhanden, an den dort bestehenden Kanal kann angeschlossen werden. Leitungen liegen in den angrenzenden Grundstücken und Straßen. Die Fläche wurde von der Stadt Amberg erworben, um eine geordnete städtebaulichen Entwicklung zu erhalten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Parzellen können im Rahmen des Baulandprogramms veräußert werden.

Wohnbauflächenbedarf 2013-2023

Die Stadt Amberg hat aufgrund der bereits leicht rückläufigen Einwohnerzahl keinen großen Wohnflächenbedarf mehr. Der zusätzliche Wohnflächenbedarf ist weitgehend auf die immer noch zunehmenden Einpersonenhaushalte zurückzuführen (zusätzlich ca. 300-350 Wohneinheiten bei Trendfortschreibung). Rechnerisch wäre dieser Bedarf durch die Nutzung aller erschlossenen Baulücken vollständig zu decken.

Tatsächlich ist die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer von Baulücken gerade in jüngster Zeit sehr gering, da, zusätzlich zur Reservierung von Bauplätzen für Angehörige, wegen der Finanzkrise eine Flucht in Sachwerte wie Grundstücke oder „Betongold“ zu beobachten ist. Von 60 in den letzten drei Jahren vom Stadtentwicklungsamt für Bauwillige empfohlenen Baulücken wurden nur zwei Bauparzellen an die Interessenten verkauft, drei weitere von den Eigentümern selbst genutzt.

Bei einer stark überwiegender Nachfrage im Eigenheimbereich muss, unter Annahme einer ca. 10-prozentigen Nutzung von Baulücken in den nächsten 10 Jahren, von einem zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf von netto ca. 15 ha in der Stadt Amberg ausgegangen werden.
(Herr Babl Stand:2013)

Entwicklungsziele

Entwicklungsziele für den Wohnungsbau sind unter anderen die Bebauungsergänzung zum Erhalt einer wirtschaftlichen Erschließung und Auslastung des Versorgungsnetzes. Auch die Berücksichtigung des Landschaftsbildes und dessen Außenwirkung ist zu berücksichtigen. Besonders wichtig ist hierbei die Ausbildung eines Ortsrandes, der die Trennung der Wohngrundstücke von der landwirtschaftlichen Nutz- und Ackerfläche bei gleichzeitiger Einbindung der Bebauung in den Landschaftsraum schafft.

Entstehen soll eine Wohnbebauung, die an den Ortsrand angepasst ist. Die vorherrschende Bebauung wird von der Kubatur her aufgegriffen und fortgeführt, die Dachform dem Stand der Technik angepasst um eine Solarnutzung zu ermöglichen. Ohne die Grünstrukturen der Umgebung negativ zu beeinflussen, soll sich im Anschluss an die Boslarnstraße ein kleineres Wohngebiet etablieren, welches durch die Gebäudestellung die örtliche Situation aufgreift, die Hanglage aufnimmt und hinsichtlich Grünstruktur einen Abschluss zum Ortsrand und zur Straße bildet.

Einschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit ergeben sich durch die Immissionen der AM 30 sowie die Hanglage.

Bebauungskonzept

Auf Grund der exponierten Lage am Rande Ambergs wird eine Landschaftsbezogene Bauweise festgesetzt. Die geplante Bebauung wird in der Höheneinordnung in die Hanglage eingepasst, da das Gelände mit der Bebauung zu mitteln ist. Auch die Baukörper sind höhenmäßig angepasst. Im ebeneren Bereich im Westen sind dreigeschossige Mehrfamilienhäuser geplant, die die Hangsituation mit der auf der anderen Seite der Boslarnstraße liegenden viergeschossigen Bebauung aufnehmen. Diese laufen dann in die kleinstrukturierte zweigeschossige Einfamilienhausbebauung bzw. Doppelhausbebauung über. Die Dachfirste der flach geneigten Pultdächer sind zum Hang liegend geplant, damit die Struktur aufgenommen wird und die Solarenergie genutzt werden kann. Die Garagen sind ebenfalls als Pultdächer festgesetzt, die zur Verbesserung der Ökobilanz als zu begrünend festgesetzt werden. Die Haupteerschließungsstraße ist parallel zum Hangverlauf angeordnet um die Struktur so wenig wie möglich zu stören. Um die Bebauung in die Landschaft einzufügen und einen Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen im Süden und Osten zu schaffen wird eine Ortsrandeingrünung in Form einer drei Meter breiten Heckenstruktur festgeschrieben. Diese ermöglicht den Erhalt des prägenden Landschaftsbildes und verbessert die Fernwirkung.

Verkehr

Ziel der Planung ist eine angemessene Erschließung ohne den Verkehr im Quartier zu erhöhen. Die Boslarnstraße wird im Bereich des Bebauungsplanes überplant und die Fahrbahn auf 5,5m aufgeweitet. Der Westliche Gehweg bleibt bis zur Einfahrt in den Verkehrsberuhigten Bereich bestehen. Der Östliche Gehweg wird hinter den eingerichteten Querparkplätzen entlanggeführt um den Spielplatz Fußläufig anzubinden. Die bestehende Wendemöglichkeit im Süden der Boslarnstraße bleibt bestehen. Die neu zu erschließenden Bereiche werden durch Stichstraßen erschlossen. Eine Sackgassenlösung bietet sich auf Grund des Gebietszuschnittes und der leichten Hanglage an. Die Haupteerschließung erfolgt in Ost-West Richtung mit zwei abzweigenden Stichstraßen nordwärts. Stichstraßen haben den Vorteil der Verkehrsberuhigung, da Durchgangs- und Schleichverkehr wirksam ausgeschlossen werden. Bei den im Bebauungsplan Boslarnstraße sehr kurzen Stichstraßen kommt es auf Grund der wenigen Anlieger nur zu einem geringen Fahrzeugaufkommen. Dadurch werden die Vorteile des Verkehrsberuhigten Bereichs unterstützt und die Ausdehnung des Lebensraumes auf die Straße ermöglicht.

Ruhender Verkehr

Ziel muss es sein, den bestehenden Parkdruck der Boslarnstraße weiterhin aufnehmen zu können und zusätzlich im Kern des Bebauungsplanes zusätzliche Besucherparkplätze zu schaffen. Die festgesetzten zwei Stellplätze pro Mieteinheit müssen auf den Privatgrundstücken zu schaffen sein.

Grün- und Freiraumkonzept

Ziel des Grün und Freiraumkonzeptes muss es sein eine Ortsrandeingrünung unter Erhalt der bestehenden Biotop Heckenstruktur zu schaffen und eine Durchgrünung des Quartiers zu erreichen. Durch die Schaffung von öffentlichen Grünräumen kann die Struktur im Viertel unterstützt werden, ein Kinderspielplatz kann diese Aufgabe optimal verknüpfen.

Kinderspielplatz

Im Nordosten des Bebauungsplanes Wohnen in der Boslarnstraße soll ein Kinderspielplatz entstehen. Durch die Anzahl der Kinder im Umkreis und dem Ziel der Schaffung kinderfreundlicher und familienfreundlicher Wohngebiete in Amberg bietet sich dies an.

	Alter 0-6 Jahre	Alter 7-12 Jahre	Alter 13-17 Jahre
Umkreis 150m	68	41	54
Umkreis 300m	28	17	24

Insgesamt handelt es sich also um 232 Kinder und Jugendliche, die den neuen Spielplatz nutzen können zuzüglich der Kinder und Jugendlichen aus dem neuen Baugebiet.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist an die Umgebungsbebauung angepasst. Der optische Höhenunterschied in der Hanglage wird dadurch erheblich reduziert. Der First wurde in Richtung des Hangs im Norden des Haupthauses festgesetzt. Die Bebauung ist wie in den Festsetzungen zum Bebauungsplan beschrieben im Gelände zu mitteln. Die Höhe talwärts darf maximal sechseinhalb Meter, die hangwärts maximal sechs Meter über dem gemittelten, angeglichenen Gelände betragen. Das Gelände ist zwischen der Nord und Südgrenze zu mitteln. Die Höheneinordnung der Garagen ist am Straßenniveau auszurichten.

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Um die Parksituation im Bereich der Boslarnstraße zu verbessern werden dort statt der etwa 10 offiziellen Längsparkplätze, 17 Querparkplätze eingeplant. Im inneren des Baugebietes werden in den beiden Seitenstichen jeweils vier öffentliche Parkplätze entstehen. Privat wird den Bauparzellen jeweils eine Doppelgarage zugesprochen, die Zufahrtsbereiche werden im Bebauungsplan festgesetzt. Für die Mehrfamilienhäuser ist eine Gemeinschaftsgarage vorgesehen, zusätzliche Parkmöglichkeiten stehen in extra gekennzeichneten Bereichen ebenfalls zur Verfügung. Eine unterirdische Lösung zum Beispiel Duplexgaragen oder Tiefgaragen auf den eingezeichneten Garagen-/ Carportflächen sind bei Bedarf zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich als senkrecht strukturierte Holz- oder Metallzäune oder als Maschendrahtzäune mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Zaunhöhe wurde auf maximal 1,30 Meter ohne Sockel begrenzt. Stützmauern sind nur im Bereich der Garagenzufahrt zulässig, sofern sie zur Geländeabstützung notwendig sind.

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Es sind keine Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen im Bereich der Änderung vorgesehen. Es werden lediglich Bereiche an den Einmündungen der Stichstraßen als Mülltonnensammelpplätze für die nicht von der Müllabfuhr anfahrbaren Parzellen P2 bis P13 geschaffen.

Öffentliche Verkehrsflächen

Der Bereich wird über die Boslarnstraße über eine Stichstraße nach Westen mit zwei nach Norden abführenden Stichstraßen erschlossen. Die Boslarnstraße wird hierzu im Geltungsbereich auf 5.5 Meter aufgeweitet. Der östliche Gehweg wird von der Straße weg hinter die angeordneten Parkplätze verlegt und die Verkehrssicherheit im Bereich des Spielplatzes zu erhöhen. Im Bereich der Einmündung der neuen Seitenstraße beginnt der Verkehrsberuhigte Bereich. Diese Festsetzung dient zum einen natürlich der Verkehrsberuhigung und zum anderen der Vorfahrtsregelung im Gebiet. Der westliche Gehsteig endet in diesem Bereich. Eine optische Abgrenzung zwischen der Boslarnstraße und dem Verkehrsberuhigten Bereich ist vorgesehen. Die Haupteinmündungsstraße wird in 5.5 Meter Breite ausgebaut und endet als Sackgasse in einem Wendehammer. Die zwei von dieser abführenden Sackgassen werden mit 4.75 Meter Breite ausgebaut. Das Müllfahrzeug wird diese Straßen nicht befahren.

Grünflächen

Eine wichtige Rolle spielt hier die Ortsrandeingrünung mit der drei Meter breiten Heckenstruktur. Die zusätzlich als Abschirmung des Wohngebietes von der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche im Süden dient. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind in Ihrer Anzahl und Größe bindend festgesetzt die Standortwahl ist jedoch offen gehalten. Die privaten Grünflächen im Südosten des Bebauungsplanes dienen der besseren Einfügung der Bebauung in das Gelände und das Landschaftsbild. Dieser Bereich fällt stärker ab und ist somit stärker exponiert. Deshalb soll mit der Festsetzung sichergestellt werden, dass hier keine Nebengebäude in Form von Gartenhäusern oder ähnlichem erstellt werden. Zusätzlich besteht somit die Möglichkeit diese schalltechnisch beeinträchtigten Flächen den Bauherren günstiger zu überlassen. Der Spielplatz im Nordwesten des Umgriffs umfasst etwa 730m² und wird seitens des Stadtentwicklungsamtes geplant. Die öffentlichen Parkplätze werden aus Gründen des Naturschutzes wasserdurchlässig gestaltet.

Die Ausgleichsfläche des Eingriffs von 5.276 m² befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe sondern in der Gemarkung Gailoh, Flurstücksnummer 237/5.

Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Es sind keine Festsetzungen im Bereich Immissionen notwendig, da die Wohnnutzung keine wesentlichen zusätzlichen Belastungen in der Umgebung auslöst. Die Wohnhäuser wurden so angeordnet, dass sie innerhalb von den im Verfahren örtlich festgelegten Grenzen liegen, die die Grenzwerte festsetzen. Die Belastungen im Außenbereich sind in Form von Grafiken im Umweltbericht veröffentlicht. Die im Gutachten erwähnten Schutzmaßnahmen sind dadurch nicht notwendig (Vgl. Umweltbericht Punkt 2.1.6)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Es bestehen im Bereich des Bebauungsplanes keine eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Altlasten

Es sind im Bereich des Umgriffs keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Städtebauliche Kenndaten des Baugebiets

Öffentliche Verkehrsflächen	2.668 m ²
Allgemeines Wohngebiet	13.271 m ²
davon:	
Private Grünflächen	386 m ²
Baufenster	2.421 m ²
Stellplätze/Garagen	1.346 m ²
Nebenflächen	<u>29 m²</u>
Geltungsbereich	<u>15.934 m²</u>

Stadt Amberg

Bebauungsplan AM 118 „Wohnen an der Boslarnstraße“

UMWELTBERICHT gemäß §2 und 2a BauGB

Stand: 20.11.2014

Ergänzt: -

Amberg, den 20.11.2014

.....

Dipl. Ing (FH) Anne-Katrin Kluth

INHALT Umweltbericht

1.	Einleitung	14
1.1.	Kurzdarstellung des Planinhalts	14
1.2.	Rechtliche Rahmenbedingungen	15
1.3.	Übergeordnete Ziele und Planungen	15
1.3.1.	Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013	15
1.3.2.	Regionalplan	15
1.3.3.	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	16
1.4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	16
1.5.	ABSP	16
1.6.	Abbauplanungen	17
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen Einschließlich der Prognose bei Durchführung	17
2.1.	Beschreibung der Schutzgüter	17
2.1.1.	Arten und Lebensräume	17
2.1.2.	Boden	19
2.1.3.	Wasser/Grundwasser	21
2.1.4.	Klima und Lufthygiene	22
2.1.5.	Landschaft	22
2.1.6.	Mensch	23
2.1.7.	Kultur- und sonstige Sachgüter	25
2.2.	Wechselwirkungen	26
3.	Prognose bei nicht Durchführung	26
4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (gemäß §19 BNatSchG)	26
4.1.	Vermeidung und Verringerung	26
4.2.	Bilanzierung von Eingriffen und Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen	28
5.	Alternative Planungsmöglichkeit	38
6.	Zusätzliche Angaben des Umweltberichts	38
6.1.	Methodik	38
6.2.	Schwierigkeiten und Kenntnislücken	38
6.3.	Monitoring	38
7.	Zusammenfassung	38
8.	Verwendete Grundlagen und Literatur	38

1. Einleitung

In das Verfahren sind bereits ein Schallschutzgutachten und ein Bodengutachten eingeflossen. Diese wurden im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens in Auftrag gegeben.

1.1. Kurzdarstellung des Planinhalts

Beschreibung des Gebietes

Der Bebauungsplan AM 118 Wohnen an der Boslarnstraße liegt im Osten Ambergs, östlich der Boslarnstraße. Bei großräumiger Betrachtung wird der Bereich eingefasst durch die Bundesstraße B85 im Osten und die AM 30 im Süden. Der Umgriff umfasst eine Gesamtfläche von ca. 15.900m², leicht geneigtem Südhang. Die nördliche sowie östliche Begrenzung bildet die bestehende Bebauung. Die südliche Begrenzung bildet eine Hecke, die bisher die Besitzgrenzen der landwirtschaftlichen Nutzungen verdeutlicht hat.

Im Flächennutzungsplan (FNP) wurde der Umgriff bereits als Allgemeines Wohngebiet festgelegt.

Luftbild



Bebauungsplan (Auszug)



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.

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.

1.3. Übergeordnete Ziele und Planungen

1.3.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013

Es wird bei den Festlegungen zwischen Zielen (Z) und Grundsätzen (G) unterschieden. Ziele sind verbindliche Vorgaben für die Gemeinden, die Bauleitpläne sind diesen Zielen anzupassen. Die im LEP aufgeführten Grundsätze sind dagegen nicht verbindlich, sie sind aber in der Abwägung mit einzubeziehen. Folgende Umweltrelevante Themen werden im LEP behandelt:

Ziele:

Behandelt werden im Umweltbericht die Ziele der nachhaltigen Raumentwicklung, der Bevorzugung der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung und der Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien.

Nicht betroffen sind die Ziele der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete und der regionalen Grünzüge und Grünstrukturen

Grundsätze:

Als Grundsätze werden im Umweltbericht abgehandelt: Klimaschutz, Flächensparen, Vermeidung von Zersiedelung, der Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur, der Erhalt und die Entwicklung von Natur und Landschaft, der Erhalt freier Landschaftsbereiche, Ökologisch bedeutsame Naturräume, der Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Schutz des Wassers, des Grundwassers, des Hochwasserschutzes und der Schutz des kulturellen Erbes

Nicht betroffen sind regionale Grünzüge und Grünstrukturen sowie ein Biotopverbundsystem.

1.3.2. Regionalplan

Folgende überfachliche und fachliche Ziele aus dem Regionalplan sind für die Maßnahme aus umweltfachlicher Sicht von Belang:

Teil A Überfachliche Ziele

Ökologische Erfordernisse

„Bei der Entwicklung der Gebiete mit städtisch-industrieller Nutzung, [...] soll auf eine weitere Verbesserung der Umweltsituation hingewirkt werden. Innerörtliche Grün- und Freiflächen sollen möglichst mit der freien Landschaft verbunden werden. Unvermeidlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes soll durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen entgegengewirkt werden.“

Teil B Fachliche Ziele

Landschaftliches Leitbild

„Die wasserführenden Talräume, insbesondere [...] der Vils [...] einschließlich der Seitentäler, sollen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere gesichert werden. Sie sollen vor übermäßiger Belastung bewahrt werden; vorhandene Belastungen sollen abgebaut werden.“

Regionale Grünzüge und Trenngrün

„Als regionale Grünzüge sollen erhalten werden:[...] Der Talraum der Vils südlich und nördlich von Amberg mit Verbindung nach Sulzbach-Rosenberg [...]“

„ Als Trenngrün sollen Freiflächen zwischen den folgenden Siedlungsbereichen erhalten werden: [...] Amberg-Raigering und Aschach [...] Amberg und Kümmersbruck [...]“

Siedlungsstruktur

„Im Umland des Oberzentrums Amberg [...] soll auf die Ordnung der Siedlungsentwicklung hingewirkt werden. Die Siedlungstätigkeit soll möglichst auf Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen oder an leistungsfähigen Verkehrswegen gelenkt werden.“

1.3.3. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet eingestuft, der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Biotop nach Art.23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG

Am südlichen Rand des Bebauungsplanes liegt das kartierte Biotop Nummer 109, eine Heckenstruktur, die in Stufe 1 also als lokal bedeutsam eingestuft wurde.

FFH- Richtlinie

Keine Einordnung in FFH

Vogelschutzrichtlinie

Kein Schutzbereich nach Vogelschutzrichtlinie

Geotope nach dem Geotopkataster Bayern

Keine Geotope nach dem Geotopkataster Bayern

Schutzobjektenach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz

Keine Schutzobjektenach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz

Baumschutzverordnung der Stadt Amberg

Keine kartierten Bäume nach der Baumschutzverordnung der Stadt Amberg

1.5. ABSP

Beitrag zum abiotischen Ressourcenschutz

Der Umgriff des Bebauungsplanes ist als Kaltluftentstehungsort eingestuft. Der Boden wird im Arten – und Biotopschutzprogramm als trockener bis mäßig trockener Boden mit vorrangiger Arten-&

Biotopschutzfunktion beschrieben. Das Kontaminationsrisiko für das Grundwasser wird als hoch eingestuft.

Arten und Lebensräume

Nach Arten- und Biotopschutzprogramm bestehen außer dem Biotop 109 keine weiteren bedeutsamen Lebensräume und es sind keine besonderen Artenvorkommnisse verzeichnet.

Beitrag zur Erholungsplanung

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt in einem Gebiet, welches als Landschaftsraum mit mittlerem Erholungspotential gesehen wird. Es wird weiter als allgemein nutzbarer Freiraum mit aufwertungsbedarf für die naturgebundene Erholung beschrieben.

Ausgewählte Konflikte mit bestehenden und geplanten Nutzungen

Mangelnde Einbindung der Siedlungsränder in die Landschaft (fehlende Übergangsbereiche für Tiere und Pflanzen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes)

- Beeinträchtigung der Erholungseignung und der Lebensraumqualität von Freiflächen insbesondere durch Lärm und Zerschneidung durch Straßen und Bahnlinien (Hier B85 und AM 30)
- Intensive Grünlandnutzung als Verursachung von Trink- und Grundwassergefährdung sowie der Verlust und Gefährdung von Böden mit hohem Stadortpotential für Trink- und Grundwasser sowie Arten und Biotopschutz

Ökologische Raumeinheiten - Ziele und Maßnahmen

Der Bereich liegt nach der Natur- und Stadträumliche Gliederung in der Freihöls-Bodenwohler Senke.

Weitere Erläuterungen, die sich auf ABSP stützen, sind nachfolgend in Unterkapiteln der Bestandsaufnahme und Bewertung bei den einzelnen Schutzgütern enthalten.

1.6. Abbauplanungen

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans muss eine bestehende Straßeneinmündung zurückgebaut werden um den Straßenverlauf an die Gegebenheiten anzupassen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen Einschließlich der Prognose bei Durchführung

2.1. Beschreibung der Schutzgüter

2.1.1. Arten und Lebensräume

Erhebung

Im Rahmen des Arten und Biotopschutzprogrammes 2010 zusammengetragenen Daten, die durch Stadtbiotopkartierungen, Artenschutzkartierungen, naturschutzfachliche Gutachten und Untersuchungen erfasst wurden.

- Flora

Im Umgriff liegen Teile einer Heckenstruktur (Biotop 109) welche im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms erfasst wurde. Abgesehen von dieser Heckenstruktur liegt das Gebiet auf intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen ohne heimische Flora.

- Biotop/Nutzungstypen

Das Biotop 109 ist als Nutzungstyp den Hecken und Säumen zugeordnet, die Landwirtschaftliche Restfläche dem Nutzungstyp der Äcker.

- Fotonachweis



- Fauna

Nach Arten- und Biotopschutzprogramm ist keine Fauna in den schutzwürdig eingestufteten Bereichen (Vögel, Säugetiere, Reptilien, Tagfalter/ Heuschrecken sowie streng geschützte Arten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus) kartiert. Die bis auf die als Biotop eingestufte Hecke intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche bietet kaum bzw. keine Habitate.

Bewertung der Planauswirkungen

Durch die Planaufstellung wird auf etwa 15.900 m² Ackerfläche mit einem etwa 110m² beinhalteten Heckenstreifen ein allgemeines Wohngebiet geplant.

Resultat

Die als Biotop geschützte Fläche Nummer 109 wird im Bebauungsplan als zu erhalten gekennzeichnet. Zudem soll generell eine zwei bis dreireihige Hecke mit standortgerechten, heimischen Arten im Süden des Baugebiets als Ortseingrünung entstehen. Die Pflanzung von zwei bis vier Bäumen je nach Grundstücksgröße wird ebenfalls festgesetzt.

ARTEN und LEBENSRAÜME wird mit der Wertstufe 1 – geringe Wertigkeit eingestuft
Geringe Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

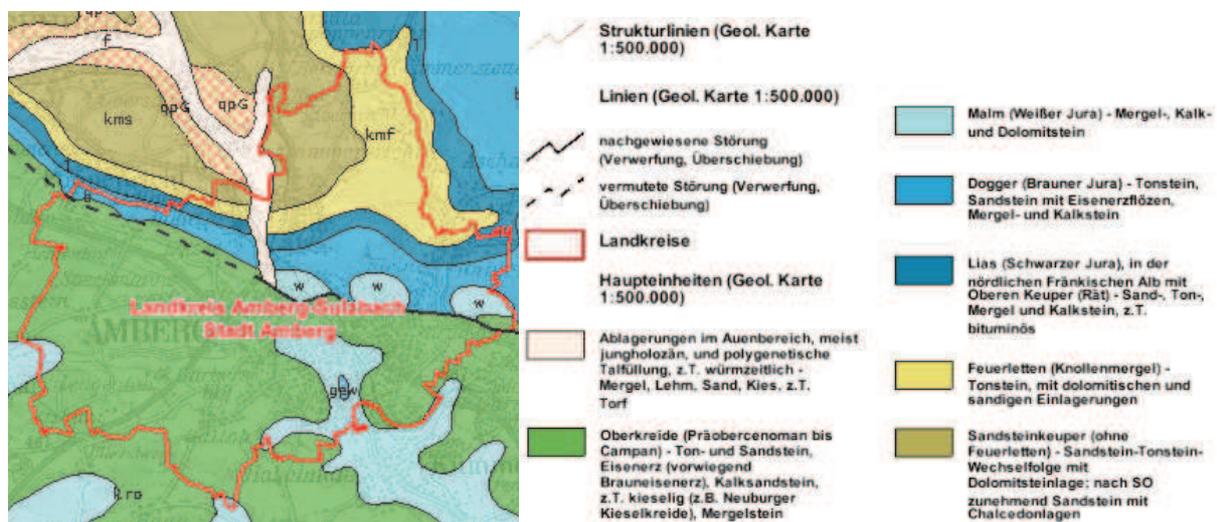
2.1.2. Boden

Erhebung

- Naturraum

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 (081A) 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



Der Bereich des Bebauungsplanes liegt in der Oberkreide (Geologische Karte Bayern M 1:25000 Blatt 06537 geologischer Untergrund aus dem sogenannten Hornsandstein aus der Kreide (unteres Turon) besteht – Obenauf liegt eine dünne Hangschotterdecke aus dem Pleistozän.(geotechnischer Bericht)

Boden

Laut Baugrundgutachten (Geotechnisches Institut Prof. Dr. Gründer GbR vom 08.04.2014) ist unter dem gering mächtigen Oberboden (0,2m - 0,3m) ein gewachsener Baugrund aus sandigem Material überwiegend (stark) bindend in Teilbereichen aber auch feinteilarme Sande. Die Versickerungsversuche hatten zum Ergebnis, dass 2 von 3 Stationen eine zu geringe Wasserdurchlässigkeit (nach DWA A 138) aufweisen und eine Station nur relativ knapp über dem Zulässigen Grenzwert liegt. Dort stehen aber ab 2,1m Sande mit schluffigen Beimengungen an, die ab 3,3 m unter Geländeoberkante von Sandsteinfels unterlagert werden.

- Altlasten

Es bestehen im Umgriff keine Anhaltspunkte für einen Verdacht auf Altlasten und Kampfmittel.

Bewertung der Planauswirkungen

BBodSchG Bodenfunktionen § 2 Abs. 2 Nr. 1 u. 2	Relevante Bewertungs- grundlagen	Bewertungskriterien
Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen	Natürliche Vegetation/ Standortpotential	Das Standortpotential trockener bis mäßig trockener Böden mit vorrangiger Arten-& Biotopschutzfunktion – wird durch die intensive Landwirtschaft nicht gefördert – die natürliche Vegetation ist nur noch im Bereich des Heckenstreifens erhalten und wird dort erhalten.
Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen	Eigenschaften im Wasser- und Nährstoffkreislauf	Schwach durchlässiger Boden – kein Grundwasserentstehungsgebiet
Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers	Ökologische Bodenfunktionen/ Bindungsstärke	Mittlere Wertigkeit infolge der Filter und Pufferfunktion
Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	naturgeschichtliche/kulturgeschichtliche Archivböden	Keine Altlasten bekannt; keine Geotope und Bodendenkmäler vermerkt

Resultat

Geotope als wesentliche geologische Elemente sind nicht kartiert. Der Umgriff betrifft auch keine Vorrang- und Vorbehaltsflächen der Rohstoffgewinnung. Die im Bereich geplante Bebauung führt zur Bodenversiegelungen von 40-50% der Fläche, die vorhandenen Bodenfunktionen werden daher stark beeinträchtigt. Die Gestaltung der Gärten und die festgesetzten Heckenbereiche stellen eine Aufwertung gegenüber der intensiven Landwirtschaft dar. Die Eingriffe im Rahmen von Bodenbewegungen auf Grund der leichten Hanglage bzw. der Unterkellerung der Wohnhäuser werden auf Grund der relativ homogen beschriebenen Aufbaus des Bodens (Feinsand, Mittelsand, Sand mit verschiedenen Beimischungen) als mittlerer Eingriff bewertet. Es wird jedoch darauf hingewiesen bei Bodenarbeiten den natürlichen Aufbau des Bodens nach Möglichkeit zu Erhalten.

BODEN wird mit der Wertstufe 2 – mittlere Wertigkeit eingestuft
Mittlere Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

2.1.3. Wasser/Grundwasser

Erhebung

Im Planungsgebiet liegen keine Oberflächengewässer.

Für die Grundwasserneubildung ist das Gebiet nicht von besonderer Bedeutung, da die Durchlässigkeit hierfür nicht gegeben ist.

Der Umgriff des Bebauungsplanes tangiert keine Wasserschutzgebiete, der generelle Grundwasserschutz ist zurzeit durch die intensive Landwirtschaft gefährdet.

Bewertung der Planauswirkungen

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wird in keine Oberflächengewässer eingegriffen. Die intensive Landwirtschaft wird durch die Planung mit versiegelten Flächen, öffentlichen Grünflächen und privaten Grünflächen ersetzt. Durch die Pflanzung von Laubbäumen, des Heckenstreifens wird jedoch langfristig wieder ein Verdunstungspotential geschaffen. Die Belastung im Rahmen der intensiven Landwirtschaft gerade durch Düngung entfällt.

Ein naturnaher Umgang mit Regenwasser kann auf Grundlage der geringen Durchlässigkeit nicht festgesetzt werden. Als mindernde Wirkung werden die Dächer der Garagen/Carports als zu begrünen festgesetzt um zumindest einen kleinen Beitrag zum Rückhalt von Niederschlagswasser zu leisten. Zudem wird der Hinweis auf Nutzung des Niederschlagswassers in den Hinweisen aufgenommen.

Resultat

Es erfolgt Keim Eingriff in Oberflächen- und Fließgewässer sowie direkt in den Grundwasserkörper. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ist auf Grund der Flächenversiegelung und der nicht vorhandenen Möglichkeit der Versickerung des Regenwassers nicht auszuschließen. Eine Verbesserung stellt sich jedoch bei der Gefährdung des Grundwassers ein, da die Düngung der Flächen durch die intensive Landwirtschaft entfällt.

WASSER/GRUNDWASSER wird mit der Wertstufe 2 – mittlere Wertigkeit eingestuft
Mittlere Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

2.1.4. Klima und Lufthygiene

Erhebung

Der Umgriff des Bebauungsplanes ist als Fläche mit Bedeutung für die Kaltluftproduktion eingestuft, einen Wert bei der Frischluftproduktion wird ihm nicht zugesprochen. Eine Inversionsgefährdung besteht durch die Ortsrandlage mit Südfälle nicht. Ein schützenswertes Bioklima bzw. besondere Klimatope sind im ABSP nicht erwähnt. Die Lufthygiene wird durch die angrenzende Bundesstraße B85 im Osten und die AM 30 im Süden negativ beeinträchtigt.

Bewertung der Planauswirkungen

Die bis dahin landwirtschaftliche Nutzfläche wird durch die geplante Bebauung im Bereich mit einer GRZ von 0,35 bis 0,4 und den nötigen Erschließungsflächen Teilversieget. Die bisher von der Fläche ausgehenden positiven klimatischen Faktoren werden hierdurch gemindert. Durch die Planung von öffentlichen bzw. privaten Grünflächen sowie die Pflanzung von Bäumen in diesem Gebiet abgemildert. Die Verkehrszunahme durch das Baugebiet ist durch die Nähe zu den Hauptverkehrsadern vernachlässigbar, da keine merkliche Verschlechterung der Luftqualität eintreten wird.

Resultat

Der Eingriff in den Luft und Klimahaushalt kann in Gänze betrachtet als gering eingestuft werden, die Versiegelung der Flächen kann durch Maßnahmen zur Entwicklung von Natur- und Landschaft ausgeglichen werden.

KLIMA und LUFTHYGIENE wird mit der Wertstufe 1 –geringe Wertigkeit eingestuft
Geringe Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

2.1.5. Landschaft

Erhebung

Es werden im Bereich der Objektseite die reale bauliche Umwelt und Landschaft mit bildauslösenden Komponenten wie Relief, Vegetation, Wasser Nutzungsstrukturen sowie Komponenten der sozialen Umwelt wie andere Menschen und bestimmte Nutzergruppen betrachtet.

Im Bereich der Subjektseite wird der Betrachter mit seinen subjektiven Befindlichkeit (Erfahrungen, Erwartungen, Bedürfnisse, Hoffnungen, Präferenzen, Einstellungen), das Landschafts- und Stadtbild mit Kriterien wie: Vielfalt auf der Elementarebene, die Eigenart auf der Gestaltebene sowie die Schönheit als ganzheitlicher räumlicher Wahrnehmungseindruck abgewogen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Süd-Osten Ambergs im Norden Einfamilienhäuser mit Satteldach in direkter Umgebung, weiter im Norden eingeschränktes Gewerbegebiet mit wechselnder Bebauung. Im Westen sechs viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit Walmdach. Die AM 30 verläuft Südöstlich in einer Entfernung von etwa 80 bis 200 Meter zur Grenze des Geltungsbereiches. Im Süden verläuft die B85 in etwa 230m Entfernung, auf deren anderer Seite sich das Gewerbegebiet

Der Geltungsbereich umfasst eine Hanglage, die nach Süden ausgerichtet ist. Strukturgebende Elemente bilden die als Biotop eingestufte Hecke im Süden, sowie die beschriebenen Straßenverläufe.

Die Landschaft ist geprägt durch die strukturarmen Aufbau einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche sowie die durch die umgebende Bebauung. Blickbeziehungen ergeben sich zum Gewerbegebiet Ost sowie über die Landschaft nach Kümmersbruck und den dahinterliegenden Wald.

Der Blick ist weiträumig, gibt jedoch keine besonderen Strukturen frei. Die Vielfalt und Eigenart ist als gering einzustufen.

Bewertung der Planauswirkungen

Die geplante Bebauung wird in der Höheneinordnung in die Hanglage eingepasst, da das Gelände mit der Bebauung zu mitteln ist. Die Bebauung ist höhenmäßig angepasst. Im flacheren Bereich im Westen sind dreistöckige Mehrfamilienhäuser geplant, die die Hangsituation mit der auf der anderen Straßenseite liegenden vierstöckigen Bebauung aufnehmen. Diese laufen dann in die kleinstrukturierte zweistöckige Einfamilienhausbebauung bzw. Doppelhausbebauung über. Die Dachfirste der flach geneigten Pultdächer sind zum Hang liegend geplant, damit die Struktur aufgenommen wird und die Solarenergie genutzt werden kann.

Die Haupteinfahrtsstraße ist parallel zum Hangverlauf angeordnet um die Struktur so wenig wie möglich zu stören.

Als strukturgebende Ortsrandeingrünung ist zum einen die bestehende Heckenstruktur zum Erhalt festgeschrieben und zum anderen eine generelle naturnahe drei Meter breite Heckenstruktur vorgesehen.

Resultat

Durch die den Geländeverlauf aufgreifende Bebauung sowie die geschaffene Ortsrandeingrünung in diesem Bereich kann der Eindruck der Landschaft als solches erhalten bleiben.

LANDSCHAFT wird mit der Wertstufe 1 – geringe Wertigkeit eingestuft
Geringe Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

2.1.6. Mensch

Erhebung

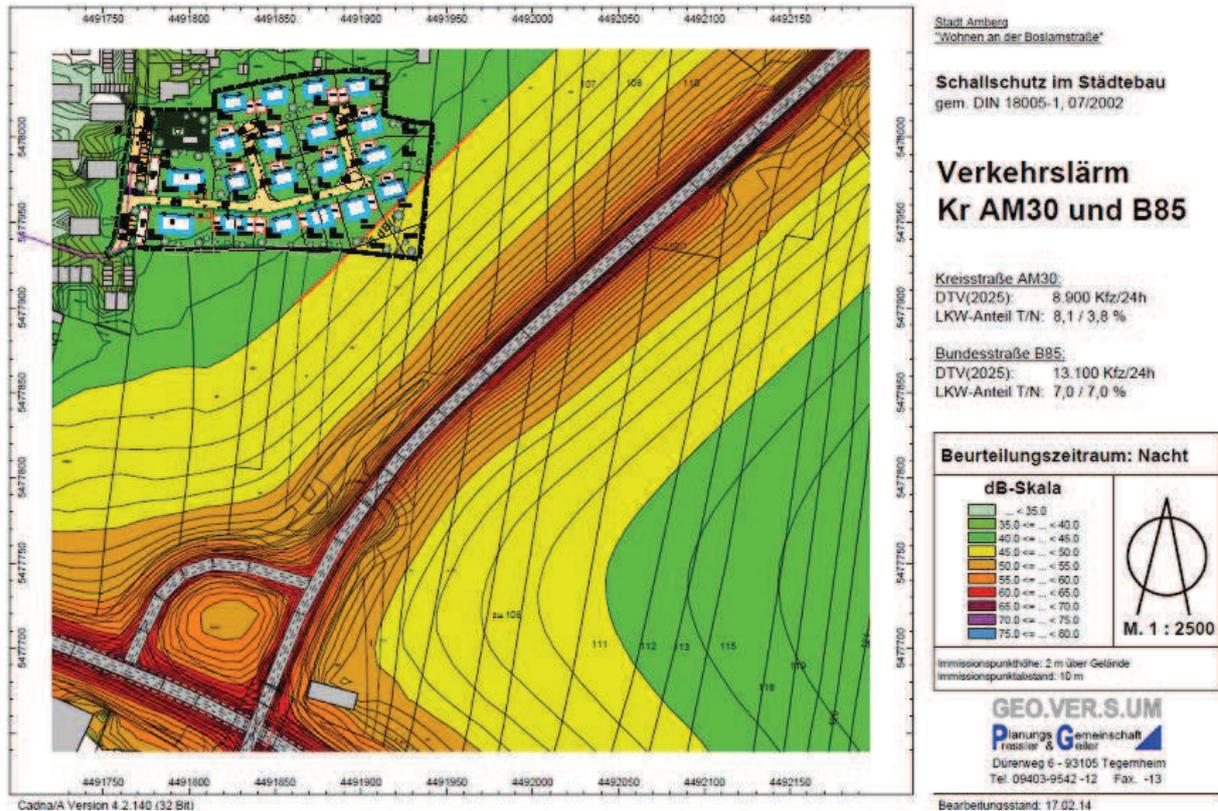
Es werden die Bereiche der Einrichtungen für Freizeit und Erholung sowie deren Erreichbarkeit, die Gesundheit sowie die Wohn- und Wohnumfeldfunktion

- Einrichtungen für Freizeit und Erholung sowie deren Erreichbarkeit

Der Bereich ist als Raum für landschaftsgebundene Erholung im Arten- und Biotopschutzprogramm festgehalten, diese Funktion wird jedoch stark durch die Lärmimmissionen der umgebenden Straßen gemindert. Die Erreichbarkeit der Felder ist gut, die erreichbare Fläche ist jedoch sehr klein, da sie durch die umgrenzenden Straßen eingefasst wird. Eine Öffnung in den großflächigen Raum ergibt sich durch Feldwege, Übergänge, Unter- oder Überführungen nicht.

- Gesundheit

Die Gesundheit der Anwohner ist in verschiedenen Bereichen beeinträchtigt. Zum einen durch die Nähe zu den Verkehrsachsen AM 30 und B85 durch die Lärmimmissionen (Gutachten durch GEO.VER.S.UM vom 03.03.2014) und die durch den Verkehr entstehenden Schadstoffeinträgen und die Bewegungseinschränkende Wirkung dieser. Zum anderen durch die in direkter Nachbarschaft stattfindende intensive Landwirtschaft durch Schadstoffeinträge, olfaktorische sowie Staubbelastungen. Lichtimmissionen sind durch die Stadtnähe und die zum Gewerbegebiet Ost nicht auszuschließen. Das Bioklima dürfte durch die Hang- und vor allem Stadtrandlage durchaus positiv sein. Ebenso wenig ist mit Vibrationen und Erschütterungen zum Beispiel durch Eisenbahngüterverkehr zu rechnen.



Angepasster Plan aus dem Gutachten von GEO.VER.S.UM vom 03.03.2014

- Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Die direkte Umgebung des Umgriffs ist geprägt durch Wohnen, im Norden eine eher lockere Einfamilienhausbebauung im Westen eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. Die Baugebiete stammen aus verschiedenen Perioden. Die Einfamilienhäuser sind eine gewachsene Struktur aus den 70er/80er Jahren des 19. Jahrhunderts, die Mitte der 90er erbauten Mehrfamilienhäuser geben dem Gebiet einen durchmischten Charakter, greifen jedoch die bereits Mitte der 70er erbaute Mehrfamilienhäuserstruktur im Bereich Moosacherweg, Hegnerstraße, Boslarnstraße auf. Die Anbindung des Bereichs an die Innenstadt mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist mit der Linie 8 des Citybusses gut erschlossen, die Verkehrsanbindung erfolgt über den Mosacherweg.

Bewertung der Planauswirkungen

Die geplante Veränderung ergibt keine merkliche Zunahme der Immissionen – Die Bebauung liegt außerhalb der im Gutachten ermittelten 45 dB(A) nachts bzw. 55 dB(A) tags Linie der Isophonen und hält somit die Normwerte ein. Der geplante Kinderspielplatz erhöht den Erholungsfaktor im Umfeld und dient der Einbindung des Neubaugebietes in die bisherigen Strukturen. Der geschaffene Parkraum an der Boslarnstraße-vermindert den Suchverkehr. Der Erhalt der bestehenden und die Erweiterung der Heckenstruktur erhöht die Abschirmung zu den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und vermindert somit die negativen Einflüsse.

Die baubedingten Lärm- und Staub- und sonstigen Immissionen sind eine vorübergehende Belastung.

Resultat

Es ergeben sich durch die Bebauung keine wesentlichen, dauerhaften Verschlechterungen. Im Gegenteil ergibt sich im Bereich der Freizeiterholung durch den Bau eines Spielplatzes und durch die angestrebten Pflanzungen eine Aufwertung des Gebiets für den Menschen.

MENSCH wird mit der Wertstufe 1 – geringe Wertigkeit eingestuft
Geringe Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

2.1.7. Kultur- und sonstige Sachgüter**Erhebung**

Als Grundlage werden die UVP relevanten Kulturgüter behandelt

- 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

Es sind im Bereich des Umgriffs keine wesentlichen Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.

Bewertung der Planauswirkungen

Falls es im Zuge der Bauarbeiten zu archäologischen oder sonstigen Funden von Kulturgütern kommen sollte sind diese laut den Hinweisen zum Bebauungsplan zu melden und die Bauarbeiten einzustellen, bis die Funde bewertet wurden.

Resultat

Die geplante Bebauung greift in keine bekannten Kultur- und sonstigen Sachgüter ein.

KULTUR und sonst. SACHGÜTER wird mit der Wertstufe 1 – geringe Wertigkeit eingestuft
Geringe Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

2.2. Wechselwirkungen

	Schutzgut	Wirkungsgeflecht
1	Arten und Lebensräume	2,3,4,6
2	Boden	1,6
3	Wasser/Grundwasser	1,2
4	Klima und Lufthygiene	1,6
5	Landschaftsbild	6,7
6	Mensch	1,2,3,4,5,6
7	Kulturgüter	5,6

Das Wirkungsgeflecht wird durch den Eingriff verschoben. Durch die Änderung der Fläche von einer intensiven Landwirtschaft hin zu einer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wird die Fläche zwar zu teilen versiegelt gewinnt aber auf den restlichen Flächen an Vielfalt und die Nutzung wird extensiviert.

Eine generelle Verschlechterung des Wirkungsgeflechtes ist nicht zu erwarten. Die geringe Belastung des Eingriffs in den Bereichen Boden und Wasser/Grundwasser wird sich auf die Wechselbeziehungspartner Arten und Lebensräume sowie Mensch eher positiv auswirken.

3. Prognose bei nicht Durchführung

Bei nicht Durchführung der Planungen wird die Fläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt, die Nutzung wird weiterhin direkt, ohne Ortsabrundung an der Bebauung anschließen. Die damit verbundenen Immissionen würden weiterhin stattfinden. Der Druck auf die Intensivierung der Landwirtschaft wird in den kommenden Jahren nicht abnehmen.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (gemäß §19 BNatSchG)

4.1. Vermeidung und Verringerung

Arten und Lebensräume

- Erhalt des Biotopes
- Festsetzung einer naturnahen Hecke mit einheimischen Gehölzen
- Festsetzung von Baumpflanzungen
- Verbot von einschränkenden Bauteilen oder Anlagen (wie z.B. Sockeln)

Boden

- Anpassung der Bebauung an den Geländeverlauf – Vermeidung von unnötigen Eingriffen und Geländemodellierungen
- Festsetzung von Dachbegrünungen der Garagen

Wasser/Grundwasser

- Festschreibung von sickerfähigen Belägen zum Erhalt der Grundwasserneubildung
- Dachbegrünung zur Verzögerung des Abflusses des Niederschlagswassers
- Hinweise zur Nutzung des Regenwassers zur Schonung des Trinkwassers

Klima und Lufthygiene

- Pflanzung von Bäumen

Landschaft

- Erweiterung der bestehenden Hecke als Ortsrandeingrünung
- Strukturschaffung durch Baumpflanzungen

Mensch

- Festsetzung Verkehrsberuhigter Bereiche zur Verbesserung des Aufenthaltswertes
- Schaffung eines Spielplatzes zur Verbesserung des Erholungsfaktors
- Eingrünung des Ortsrandes zur besseren Verträglichkeit der Wohnnutzung mit der landwirtschaftlichen Nutzung

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Keine Betroffenheit festgestellt

4.2 Bilanzierung von Eingriffen und Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen

Flächenermittlung zur Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die Bewertung der den Baugrundstücken und den dazugehörigen Erschließungsflächen zuzuordnenden Eingriffe erfolgte in Anlehnung nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in der aktuellen Fassung. Die vorwiegenden Eingriffe in Natur und Landschaft finden im Bereich der geplanten Baugrundstücke für die allgemeine Wohnnutzung mit einer zulässigen Grundflächenzahl über 0,35, ein geringerer Teil unter 0,35 statt. Entsprechend dem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad in diesem Gebiet handelt es sich um den Eingriffstyp B bzw. A nach der Matrix (Tabelle 3), wobei die Erschließungsanlagen nach Nutzungsart und Ausgangszustand von Natur und Landschaft wurden im Untersuchungsgebiet sowohl Bereiche von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I) als auch Bereiche von mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild festgestellt. Die Bereiche der Kategorie I umfassen die Ackerflächen. Eine kleine Fläche (Hecke an der südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes) sind dem oberen Wert der Kategorie II zuzuordnen (s. Bewertungsmatrix), die soll jedoch erhalten werden und wurden als In besonders naturnahe Flächen, die nach den Kriterien der Biotopkartierung schützenswert sind oder in Gebiete, die für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild oder die Naherholung besonders wertvoll sind, wird insgesamt nicht eingegriffen. Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an eine bestehende Bebauung an. Der errechnete Bedarf an Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde in die Tabelle 4 übertragen.

Da die notwendigen Flächen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans untergebracht werden können, wurden Ausgleichsflächen im naturräumlichen Umfeld des Planungsgebietes ausgewählt.

Die dem Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsflächen sollen entsprechend der Satzung der Stadt Amberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hergestellt und entwickelt werden, wobei bei allen Flächen eine ökologische Verbesserung um mindestens Die Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Eingriffen erfolgte in Tabelle 6 getrennt nach den Ausgleichsflächen für die Baugrundstücke und für die Erschließungsanlagen. Die Flächenanteile sollen der Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen nach der Satzung der Stadt Amberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen zu Grunde gelegt werden.

Flächenermittlung zur Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Tabelle 1

Bewertungsmethode:

Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003)

Fläche	Bestehende Flächennutzung (bewerteter Ausgangszustand)	Flächennutzungstyp lt. Bebauungs- bzw. Grünordnungsplan (Entwicklungsziel)	Eingriffstyp	Als Ausgl.- fläche geeignet	Komp.- Faktor	Ausgleichs- flächen- bedarf	Im Plan festgesetzte Ausgleichs- flächen	Auf- wertung Faktor	Wertzahl der festges. Ausgl.- Flächen
A	B	C	D	E	F	G = A x F	H	I	J = H x I
15.911 m ²						5.276 m ²	0 m ²		0
8 m ²	ehem. Private Grünfläche	Äußere Erschließung	A l u	nein	0,4	3 m ²	0 m ²	0	0
656 m ²	Bestehende Verkehrsfläche	Äußere Erschließung	o	nein	0,0	0 m ²	0 m ²	0	0
370 m ²	zusätzliche Verkehrsfläche mit P	Äußere Erschließung	A l u	nein	0,4	148 m ²	0 m ²	0	0
6 m ²	ehem. Private Grünfläche	Äußere Erschließung	A l u	nein	0,4	2 m ²	0 m ²	0	0
2.780 m ²	Aufgelassener Garten mit Obstbäumen	WA-Baufläche	B l u	nein	0,4	1.112 m ²	0 m ²	0	0
3.076 m ²	Aufgelassener Garten mit Obstbäumen	WA-Baufläche	A l u	nein	0,3	923 m ²	0 m ²	0	0
6.169 m ²	Acker	WA-Baufläche	B l u	nein	0,4	2.468 m ²	0 m ²	0	0
267 m ²	Brachfläche mit Heckenstrukturen	Innere öffentliche Erschließung	A l u	nein	0,3	80 m ²	0 m ²	0	0
1.350 m ²	Brachfläche mit Heckenstrukturen	Innere öffentliche Erschließung	B l u	nein	0,4	540 m ²	0 m ²	0	0
100 m ²	Acker	Private Grünfläche	0	nein	0,0	0 m ²	0 m ²	0	0
385 m ²	Hecke	Biotopfläche	0	nein	0,0	0 m ²	0 m ²	0	0
744 m ²	Acker	Öffentlicher Kinderspielplatz	0	nein	0,0	0 m ²	0 m ²	0	0

4.2 Bilanzierung von Eingriffen und Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen

Flächenermittlung zur Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Bewertungsmatrix

		Beeinträchtigungsintensitäten und theoretische Kompensationsfaktoren			
		Typ A		Typ B	
Bewertungskategorien	hoher	Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere		niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, festgesetzte GRZ ≤ 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere	
		unterer Wert (u)	oberer Wert (o)	unterer Wert (u)	oberer Wert (o)
Kategorie I Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild		0,3	0,6	0,2	0,5
Kategorie II Gebiet mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild		0,8	1,0	0,5	0,8
Kategorie III Gebiet hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild		1,0	3,0	1,0	3,0

Beispiel:

Allgemeines Wohngebiet auf einer Ackerfläche

Allgemeines Wohngebiet mit GRZ < 0,35: = Eingriffstyp **B**

Ackerfläche: = Bewertungskategorie **I**, oberer Wert

(lt. Beispiellesammlung im Leitfaden)

4.2 Bilanzierung von Eingriffen und Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen

Flächenermittlung zur Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Bewertungsmethode:

verändert nach Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen)

Bewertete Gesamtfläche / Geltungsbereich (Tabelle 1 Sp. A): 14.127 m²

abzüglich Flächen, die nicht in die Erfassung der Beeinträchtigungsintensitäten einbezogen werden:

- > Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren
- > öffentliche unversiegelte Grünflächen
- > private Grünflächen mit besonderen Festsetzungen der Grünordnung
- > Flächen für Natur und Landschaft (geeignete Ausgleichsflächen)

abzüglich 1.229 m²

Fläche, deren Ausgangszustand und Beeinträchtigungsintensitäten erfasst werden: = 12.898 m²

Ausgleichsflächenbedarf gemäß Tabelle 1, Spalte G: 5.276 m² (F 1)
entspricht Soll-Wertzahl (Wertsteigerung): F 1 x 1,0 5.276 (WZ 1)

Geeignete Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans

lt. Tabelle 1, Spalte H: 0 m² (F 2)
Wertzahl dieser Ausgleichsflächen lt. Tabelle 1, Spalte J: 0 (WZ 2)

Weiterer Ausgleichsflächenbedarf

Weitere Soll-Wertzahl (Formel: WZ 1 - WZ 2): 5.276 (WZ 3)

Es müssen weitere Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet werden.

Nachweis der Ausgleichsflächen: s. Tabelle 5, Spalte C 5.276 m²
Wertzahl dieser Flächen: s. Tabelle 5, Spalte J 5.276 (WZ 3)

Ergebnis der Bilanzierung 0 Wertzahl ausgeglichen
Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden ausreichend ausgeglichen.

Flächenermittlung zur Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Tabelle 5

Bewertungsmethode:										
Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003)										
Flur-Nr.	Gemarkung	Fläche	Bestehende Flächennutzung (bewerteter Ausgangszustand)	Flächennutzungstyp lt. Bauungs- bzw. Grünordnungsplan (Entwicklungsziel)	Wert-kategorie Bestand	Als Ausgl.-fläche geeignet	Wert-kategorie Entwicklung	Auf-wertung Faktor	Wertzahl	
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J = C x I	
		0 m²	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans							0
		5.276 m²	Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (zusätzliche "externe Ausgleichsflächen")							5.276
237/5	Gailoh	1.178 m²	Acker	Magerwiese	I o	ja	II o	1	1.178	
237/5	Gailoh	3.683 m²	Acker	Magerwiese	I o	ja	II o	1	3.683	
237/5	Gailoh	415 m²	Acker	Magerwiese	I o	ja	II o	1	415	

Flächenermittlung zur Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zuzuordnende Ausgleichsflächen		für Baugrundstücke	für die Erschließung	Summen
>>>	innerhalb des Bebauungsplangebietes	0 m ²	0 m ²	0 m ²
>>>	außerhalb des Bebauungsplangebietes	4.502 m ²	540 m ²	5.276 m ²
		4.502 m²	540 m²	5.276 m²

Berechnung der Eingriffsanteile

1) Baugrundstücke

	Nutzungstyp	Bewertete Fläche	Ausgleichs- flächenbedarf	Anteil am Gesamtausgleich
	WA , GRZ >0,35	8.949 m ²	3.580 m ²	67,85 %
	WA , GRZ <0,35	3.076 m ²	923 m ²	17,49 %
		12.025 m²	4.502 m²	85,34 %

2) Äußere öffentliche Erschließung

	Nutzungstyp	Bewertete Fläche	Ausgleichs- flächenbedarf	Anteil am Gesamtausgleich
	Erschließungsstraßen und Parken	383 m ²	153 m ²	2,90 %
		383 m²	153 m²	2,90 %

3) Innere öffentliche Erschließung

	Nutzungstyp	Bewertete Fläche	Ausgleichs- flächenbedarf	Anteil am Gesamtausgleich
	Erschließungsstraßen	1.350 m ²	540 m ²	10,24 %
	Erschließungsstraßen	267 m ²	80 m ²	
		1.617 m²	620 m²	10,24 %

Summe 1 + 2		14.025 m²	5.276 m²	
--------------------	--	-----------------------------	----------------------------	--

Flächenermittlung zur Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Anlage und Entwicklung von Magerwiesen mit Versickerungsmulden

Außerhalb des Bebauungsplanes (Externe Ausgleichsflächen)

1) Anlage und Entwicklung einer Heidelandschaft mit vereinzelt Baumstandorten auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Landschaftsentwicklungsraum "Köferinger Heide"

Erstmalige Herstellung der Flächen

- > Abtrag des Oberbodens zur Ausmagerung des Standortes auf mindestens 2/3 der Fläche.
- > Durchführung einer Heumulchsaat und sukzessive Entwicklung einer Magerwiese auf sandigem Boden. Herkunft der Heupflanzen bzw. "Spenderflächen": bereits vorhandene Magerwiesen im Umfeld der Aufbringungsflächen.
Ausführungszeitpunkt: Anfang Juni.
Ausbringungsmenge: ca. 150 g Heu / m² (ca. 3 cm Mulchschicht).
- > Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre, jährliche zweimalige Mahd, Entfernung des Schnittguts und des ungewollten Aufwuchses (Waldnähe!).

Unterhaltungspflege

- > Extensive Beweidung, bei Bedarf zusätzliches Aushagern der Fläche durch Mahd, Entfernung des Schnittguts und des ungewollten Aufwuchses (Waldnähe!).

Bebauungsplan Amberg 118 "Böslarnstraße"

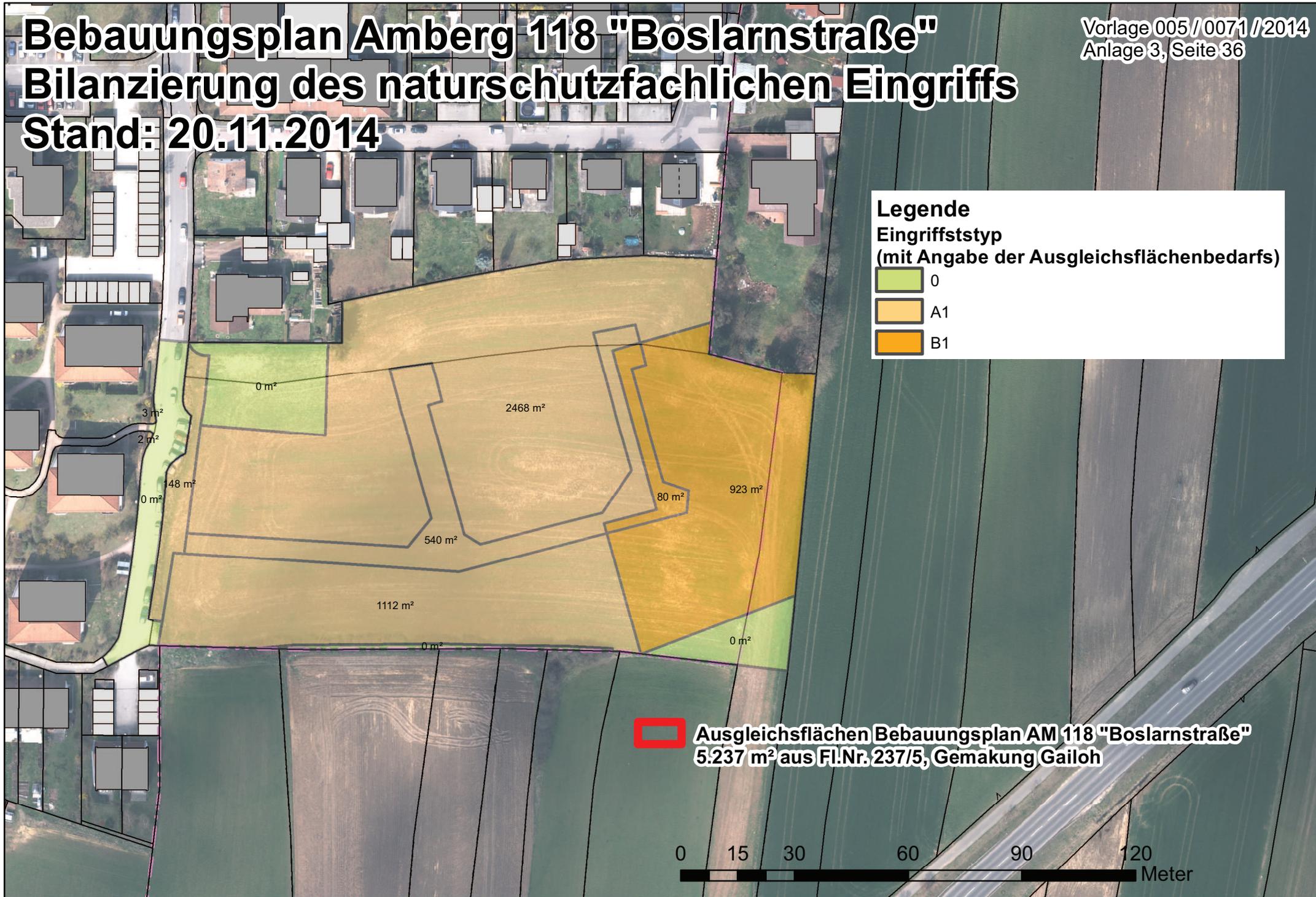
Bilanzierung des naturschutzfachlichen Eingriffs

Stand: 20.11.2014

Vorlage 005 / 0071 / 2014
Anlage 3, Seite 36

Legende
Eingriffstyp
(mit Angabe der Ausgleichsflächenbedarfs)

	0
	A1
	B1



 **Ausgleichsflächen Bebauungsplan AM 118 "Böslarnstraße"**
5.237 m² aus Fl.Nr. 237/5, Gemakung Gailoh

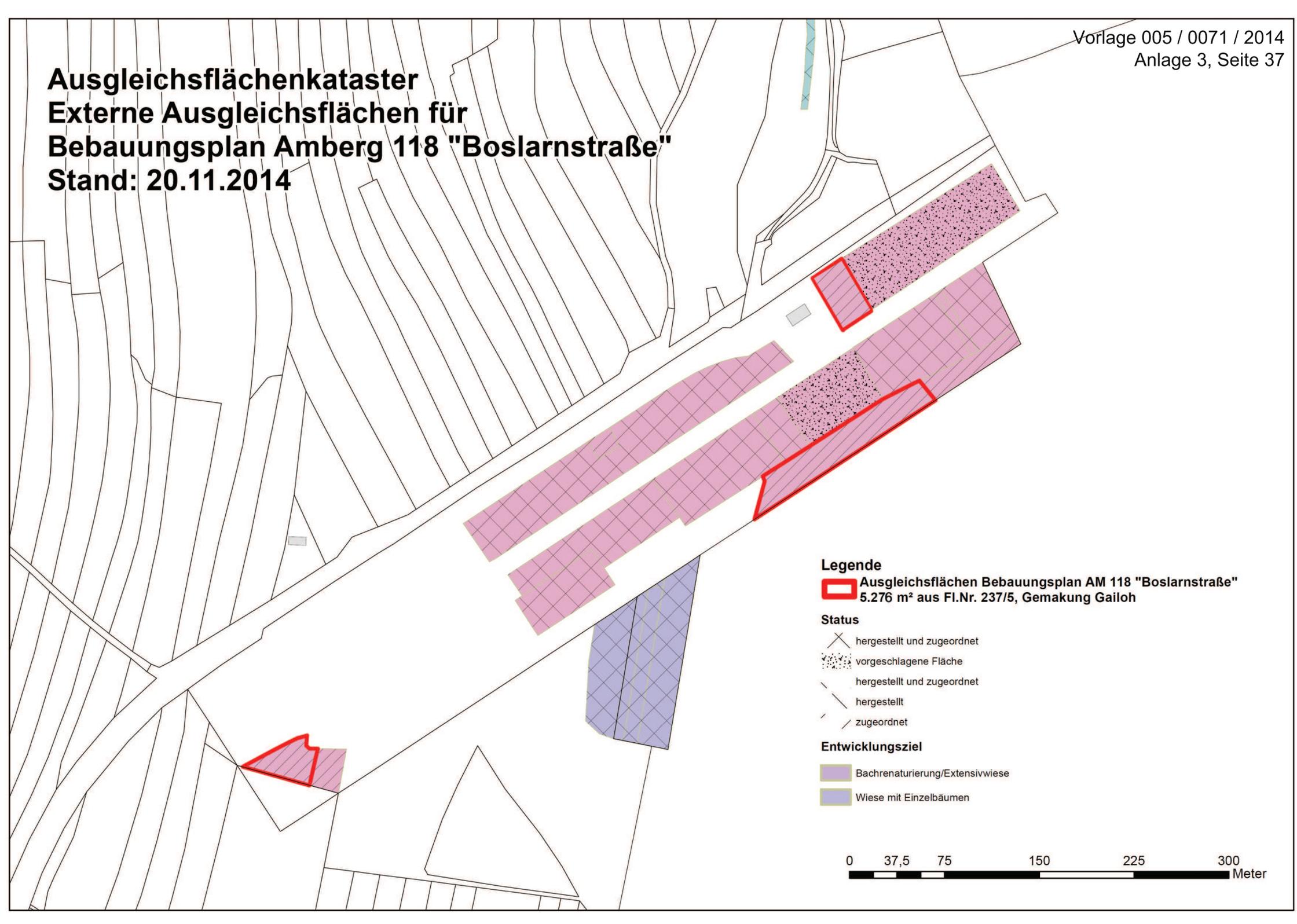


Ausgleichsflächenkataster

Externe Ausgleichsflächen für

Bebauungsplan Amberg 118 "Boslarnstraße"

Stand: 20.11.2014



Legende

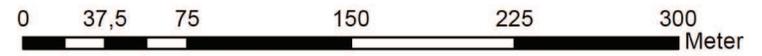
 Ausgleichsflächen Bebauungsplan AM 118 "Boslarnstraße"
5.276 m² aus Fl.Nr. 237/5, Gemakung Gailoh

Status

-  hergestellt und zugeordnet
-  vorgeschlagene Fläche
-  hergestellt und zugeordnet
-  hergestellt
-  zugeordnet

Entwicklungsziel

-  Bachrenaturierung/Extensivwiese
-  Wiese mit Einzelbäumen



5. Alternative Planungsmöglichkeit

Die Fläche des Bebauungsplanes AM118 Wohnen an der Boslarnstraße ist bereits im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet festgeschrieben. Somit liegt ein Planungsauftrag der Stadt Amberg sowie der beteiligten Fachstellen bereits vor.

6. Zusätzliche Angaben des Umweltberichts

6.1. Methodik

Die Eingriffsbeurteilung erfolgt gemäß Leitfaden.

6.2. Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Erfassung für den Umweltbericht erfolgte ohne große Probleme. Der Einschätzung des Lärmimmissionsgutachtens wurde nicht zur Gänze nachgekommen, da der Eingriff außerhalb der Lärmüberschreitungsschwelle stattfindet.

6.3. Monitoring

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

7. Zusammenfassung

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

8. Verwendete Grundlagen und Literatur

Arten- und Biotopschutzprogramm, LfU, GIS, Geologische Karte Bayern M 1:25000 Blatt 06537, Gutachten GEO.VER.S.UM, Gutachten Geotechnisches Institut Prof. Dr. Gründer GbR