# BEGRÜNDUNG

AMBERG 118 "Wohnen an der Boslarnstraße"

Stadt Amberg

Begründung mit Umweltbericht

Fassung vom 25.02.2015

Die Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans

#### Verfahrensablauf

Das Verfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss im Stadtrat der Stadt Amberg 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 der Stadt Amberg vom 25.04.2014

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

# Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Amberg 118 "Wohnen an der Boslarnstraße" liegt im Osten Ambergs, östlich der Boslarnstraße, eingefasst durch die Bundesstraße B 85 im Osten und die AM 30 im Süden. Der Umgriff umfasst eine Gesamtfläche von ca. 15.900 m². Es handelt sich bei der Fläche um einen leicht geneigten Südhang. Die bestehende Bebauung bildet die Begrenzung des Baugebietes an der Nordund an der Ostseite. Im Süden schließt eine Hecke aus Wildgehölzen das zukünftige Baugebiet gegenüber der freien Feldflur mit landwirtschaftlicher Nutzung ab.

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 Gärmersdorf.



Planungsinhalt und Planungsziel - Kurzdarstellung

Da der Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird der Umgriff als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Bezugnehmend auf den benachbarten Gebäudebestand und entsprechend der derzeitigen Nachfrage nach Bauformen für die Wohnnutzung wurde die Bebaubarkeit in 2 Bereiche unterteilt:

- im Westen, angelehnt an den bestehenden Geschosswohnungsbau an der Boslarnstraße sollen zwei Parzellen für Geschosswohnungsbau an der Boslarnstraße 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.

Die Ortsrandeingrünung wird mit der Festsetzung einer zu pflanzenden Hecke mit einheimischen, standortgerechten Arten auf den Randgrundstücken sichergestellt. An der südlichen Grenze ist diese dreireihig zu pflanzen, an der Ostgrenze zweireihig. Die Schaffung einer Ortsrandeingrünung mit den zusätzlichen, privaten Grünflächen in der Hanglage auf den südöstlichsten Grundstücken und einer zu erhaltenden Heckenstruktur entlang der südlichen Außengrenze ist aufgrund der Fernwirkung durch die exponierte Hanglage besonders wichtig. Im Nordwesten des Areals 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 16.01.2015, weist für den Geltungsbereich eine Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet aus.



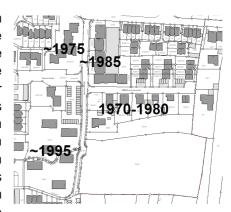
Bebauungspläne

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 20. Jahrhunderts entstanden und setzt sich aus einem drei- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhauskomplex im Westen und einer dicht bebauten Reihenhaussiedlung im Nordosten zusammen. Mit dem Bau der vier geschossigen Mehrfamilienhäuser im Westen der Boslarnstraße 1995 ist das Gebiet zuletzt erweitert worden. Aufgrund der Festlegung von Wohnbauerweiterungsflächen im Flächennutzungsplan wurde



die Ortsabrundung zu den landwirtschaftlichen Flächen bisher vernachlässigt.

Verkehr

Der Bebauungsplan Amberg 118 umfasst ein Gelände von etwa 15.900 m² und grenzt westlich direkt an die Boslarnstraße an. Großräumig gesehen wird der Bereich durch die Bundesstraße B 85 im Osten in etwa 230 Metern Entfernung und durch die AM 30 im Südosten in einer Entfernung von etwa 80 bis 200 Meter tangiert.

#### Infrastruktur

Die Stadtwerke Amberg sind Betreiber der Infrastruktur für Kabeltrassen, Wasserleitungen (Hausanschlüsse und Versorgungsleitungen). Verlegungen, Ergänzungen oder Sicherungen der Gas-Wasserleitungen laufen über die Stadtwerke Amberg. Die Anbindung des Bereichs an die Innenstadt ist durch öffentliche Verkehrsmittel, mit der Linie 8 des Citybusses gut erschlossen. Die nächstgelegene Kindergarten- und Kinderkrippeeinrichtung befindet sich etwa 300 Meter entfernt in der Martin-Schalling-Straße 2. Einkaufsmöglichkeiten gibt es im Radius von etwa 500 Metern.

Das Gebiet ist infrastrukturell gut erschlossen.

Entwässerung, Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung wird über den in der Boslarnstraße verlaufenden Mischwasserkanal 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, die durch einen zwei- bis dreireihigen, naturnahen und mit einheimischen Arten bestückten Heckenstreifen erfolgen soll.



*Immissionen* 

Immissionen und Schadstoffeinträge werden durch den Verkehrsfluss auf den in der Nähe vorbeilaufenden Verkehrsachsen AM 30 und B 85 in das Baugebiet getragen. Es wurde ein schalltechnisches Gutachten von der Firma GEO.VER.S.UM datiert auf den 03.03.2014 durchgeführt. in Auszügen im Umweltbericht veröffentlicht) und die durch den Verkehr entstehenden Schadstoffeinträge. Durch die in direkter Nachbarschaft statt findende intensive Landwirtschaft ist mit weiteren Schadstoffeinträgen, olfaktorischen sowie Staubbelastungen zu rechnen. 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 <sub>2025</sub> [Kfz/24 h]	LKW- T [%]	-Anteil 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 (0,2 Meter - 0,3 Meter) 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) aufwiesen und eine Station nur relativ knapp über dem zulässigen Grenzwert lag. Dort stehen aber ab 2,1 Meter Sande mit schluffigen Beimengungen an, die ab 3,3 Meter 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 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. Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in den angrenzenden Grundstücken und Straßen. Die Fläche wurde von der Stadt Amberg erworben. Um eine geordnete städtebauliche 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. Denn, zusätzlich zur Reservierung von Bauplätzen für Angehörige, erfolgt wegen der Finanzkrise eine Flucht in Sachwerte, wie Grundstücke. Von 60 vorhandenen, 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 überwiegenden 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. 10 ha in der Stadt Amberg ausgegangen werden. (Herr Babl Stand:2015)

#### Entwicklungsziele

Entwicklungsziele für den Wohnungsbau sind unter anderen die Ergänzung, Verdichtung von bestehenden Baugebieten zum Erhalt einer wirtschaftlichen Erschließung und Auslastung des Versorgungsnetzes. Auch die Berücksichtigung des Landschaftsbildes und dessen Außenwirkung ist wesentlich. 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.

Es soll eine Wohnbebauung entstehen, die sich an den Bestand anfügt. Die vorherrschende Bebauung wird von der Kubatur her aufgegriffen und fortgeführt. Die Dachform wird 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. Die Gebäudestellung wird durch die örtliche Situation, die Hanglage bestimmt.

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

#### Bebauungskonzept

Aufgrund 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 in der Höhenentwicklung angepasst. Im ebeneren Bereich im Westen sind dreigeschossige Mehrfamilienhäuser geplant, die die Situation der auf der anderen Seite der Boslarnstraße liegenden viergeschossigen Bebauung aufnehmen. Diese gehen dann in die kleinstrukturierte zweigeschossige Einfamilienhausbebauung bzw. Doppelhausbebauung über. Die Dachfirste der flach geneigten Pultdächer sind parallel zum Hang an der Nordseite liegend geplant, damit die Struktur aufgenommen wird und die Solarenergie genutzt werden kann. Die Garagen und Carports sind ebenfalls als Pultdächer festgesetzt, die zur Verbesserung der Ökobilanz als zu begrünend festgesetzt werden. Die Haupterschließungsstraße 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 zwei bis dreireihigen 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 5,5 Meter aufgeweitet. Der westliche Gehweg bleibt bis zur Einfahrt in den verkehrsberuhigten Bereich bestehen. Der östliche Gehweg wird hinter den eingerichteten Senkrechtparkplätzen 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 aufgrund des Gebietszuschnittes und der leichten Hanglage an. Die Haupterschließung erfolgt in Ost-West Richtung mit zwei abzweigenden Stichstraßen nordwärts. Stichstraßen wirken verkehrsberuhigend, da Durchgangs- und Schleichverkehr wirksam ausgeschlossen werden. Bei den im Bebauungsplan Boslarnstraße sehr kurzen Stichstraßen kommt es aufgrund 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 für den ruhenden Verkehr muss es sein, den bestehenden Parkdruck der Boslarnstraße weiterhin aufnehmen zu können und zusätzlich im Kern des Baugebietes weitere Besucherparkplätze zu schaffen. Die festgesetzten, notwendigen zwei Stellplätze pro Mieteinheit müssen auf den Privatgrundstücken geschaffen werden.

#### 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 Aufgaben optimal verknüpfen.

#### Kinderspielplatz

Im Nordosten des Bebauungsplanes "Wohnen in der Boslarnstraße" soll ein Kinderspielplatz entstehen. Durch die vorhandene Anzahl der Kinder im Umkreis und das Ziel der Stadt Amberg kinderfreundliche und familienfreundliche Wohngebiete zu schaffen, kann hier umgesetzt werden.

	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 um 232 Kinder und Jugendliche, die den neuen Spielplatz nutzen können, zuzüglich der Kinder und Jugendlichen aus dem neuen Baugebiet.

#### Planinhalte

#### Räumlicher Geltungsbereich



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan AM 118 Wohnen an der Boslarnstraße in der Fassung vom 10.12.2014

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs.1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt; nicht zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Im Osten des Baugebiets werden die Mehrfamilienhäuser aufgegriffen, im weiteren Baugebiet sind Einfamilienhäuser und Doppelhäuser geplant. Die GRZ wurde je nach Grundstückszuschnitt der einzelnen Grundstücke auf 0,35 oder 0,4 festgesetzt.

#### Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die Abstandsflächen werden gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) festgesetzt. Es wurde eine dichtere Bebauung mit durchmischten Grundstücksgrößen ausgewiesen, um eine durchmischte Siedlungsstruktur zu fördern. Folgende Bebauungsformen werden festgesetzt: Mehrfamilienwohnhäuser mit einer Baufenstergröße von etwa 200 m² mit Gemeinschaftsgaragen, Einfamilienhäuser und Doppelhäuser mit Baufenstergrößen zwischen 120 und 140 m² plus Doppelgaragen. Grundstücke für den Geschosswohnungsbau sind in Amberg zurzeit nicht häufig zu finden.

#### Baugestalterische Festsetzungen, Werbeanlagen

Im Geltungsbereich sind als Dachausbildung flachgeneigte Pultdächer festgesetzt. Es war schwer sich am angrenzenden Bestand zu orientieren, weil in der Umgebung sämtliche Dachformen wie Sattel-, Walm- oder Flachdächer vorkommen. Daher wurde frei von der Umgebung die Form des Pultdachs gewählt, da sie die beste Einpassung in die Hanglage ermöglicht und dabei zur Energie- und Wärmeerzeugung genutzt werden kann. Die Begrünung des Pultdachs des Hauptgebäudes ist auf Grund der Dämmwirkung sowie der Fernwirkung vorteilhaft. Für die Garagen und Carports ist eine Dacheingrünung vorgeschrieben. Die Fassade ist zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden, eine Fassadenbegrünung, besonders der südlichen Hauswände, ist aufgrund der Fernwirkung zu begrüßen. Anbauten sind nur untergeordnet bis zu einer Fläche von ¼ der Grundfläche des Hauptgebäudes zulässig.

#### Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde 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 Senkrechtparkplätze eingeplant. Im Inneren des Baugebietes werden in den beiden Seitenstichen jeweils vier öffentliche Parkplätze für Besucher entstehen. Auf den Bauparzellen ist jeweils eine Doppelgarage zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze festgesetzt, die Zufahrtsbereiche werden im Bebauungsplan ebenfalls festgesetzt. Für die Mehrfamilienhäuser ist eine Gemeinschaftsgarage vorgesehen, zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten 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 Mülltonnensammelplätze 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 öffentlich erschlossen. Die Boslarnstraße wird im Geltungsbereich auf 5,50 Meter aufgeweitet. Der östliche Gehweg wird von der Straße hinter die angeordneten Parkplätze verlegt um 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 Entschleunigung des Verkehrs 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 Haupterschließungsstraße wird in 5,50 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 die Straßen mit einer Breite von 4,75 Metern nicht befahren.

#### Grünflächen

Eine wichtige Rolle spielt hier die Ortsrandeingrünung mit der zwei- bis dreireihigen 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 730 m² und wird seitens des Stadtentwicklungsamtes geplant. Die öffentlichen Parkplätze werden aus ökologischen Gründen 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 immissionsbezogenen Festsetzungen notwendig, da die Wohnnutzung keine wesentlichen zusätzlichen Belastungen in der Umgebung auslöst. Die für städtebauliche Planungen heranzuziehenden orientierungswerte für Wohngebiete gemäß DIN 18005 werden laut dem Gutachten von GEO.VER.S.UM datiert auf den 03.03.2014 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im eingehalten. Laut Gutachten wird aus den Rasterlärmkarten (Vgl. Umweltbericht Punkt 2.1.6) ersichtlich, dass geringfügige Pegelüberschreitungen an der südöstlichsten Ecke des Baugebietes zu verzeichnen sind, wo aufgrund der Isophonenverläufe eine Orientierungswertüberschreitung tags- und nachts von bis zu 2 dB(A) festgestellt werden kann. Von den Pegelüberschreitungen sind lediglich zwei Parzellen in ihren Randbereichen betroffen. Hauptaufenthaltsflächen auf diesen Parzellen, außerhalb von Gebäuden, wie Terrassen oder Balkone und die überwiegenden Teile der Gärten sind von den Überschreitungen nicht berührt. Die im Gutachten erwähnten Schutzmaßnahmen sind dadurch nicht notwendig

#### 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 m²

Allgemeines Wohngebiet 13.271 m<sup>2</sup>

davon:

Private Grünflächen 386 m²

Baufenster 2.421 m<sup>2</sup>

Stellplätze/Garagen 1.346 m<sup>2</sup>

Nebenflächen 29 m²

Geltungsbereich <u>15.934 m²</u>

Tischvorlage Nr. 15 Anlage 3

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.	Ei	nleitun	J	14
	1.1.	Kurz	zdarstellung des Planinhalts	14
	1.2.	Rec	htliche Rahmenbedingungen	15
	1.3.	Übe	rgeordnete 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.	Sch	utzgebiete und Schutzobjekte	16
	1.5.	ABS	P	16
	1.6.	Abb	auplanungen	17
2. Dı			aufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen Einschließlich der Prognose b	
	2.1.	Bes	chreibung 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	21
	2.	1.5.	Landschaft	22
	2.	1.6.	Mensch	23
	2.	1.7.	Kultur- und sonstige Sachgüter	25
	2.2.	Wed	hselwirkungen	26
3.	Pr	rognose	bei nicht Durchführung	26
4. (g			nen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkung NatSchG)	-
	4.1.	Verr	neidung und Verringerung	26
	4.2.	Bila	nzierung von Eingriffen und Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen	28
5.	ΑI	ternativ	e Planungsmöglichkeit	38
6.	Zι	usätzlic	he Angaben des Umweltberichts	38
	6.1.	Met	nodik	38
	6.2.	Sch	wierigkeiten und Kenntnislücken	38
	6.3.	Mon	itoring	38
7.	Zι	usamm	enfassung	38
8	Ve	erwend	ete 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 B 85 im Osten und die AM 30 im Süden. Der Umgriff umfasst eine Gesamtfläche von ca. 15.900 m², leicht geneigtem Südhang. Die nördliche sowie östliche Begrenzung des Baugebietes wird durch die bestehende Bebauung gebildet. Die südliche Begrenzung bildet eine bestehende Heckenstruktur.

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





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

Biotope 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 B 85 und AM 30)
- Intensive Grünlandnutzung als Verursachung von Trink- und Grundwassergefährdung sowie der Verlust und Gefährdung von Böden mit hohem Stadtortpotential für Trink- und Grundwasser sowie Arten und Biotopschutz

#### Ökologische Raumeinheiten - Ziele und Maßnahmen

Der Bereich liegt nach der Natur- und Stadträumlichen Gliederung in der Freihöls-Bodenwöhrer Senke.

Weitere Erläuterungen, die sich auf das 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 'Acker'.

#### Fotonachweis



#### Fauna

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm ist keine Fauna in den schutzwürdig eingestuften 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 Bebauungsplanaufstellung wird eine etwa 15.900 m² große Ackerfläche und etwa 110 m² eines Heckenstreifens in ein "Allgemeines Wohngebiet" umgeplant und als Bauland ausgewiesen

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

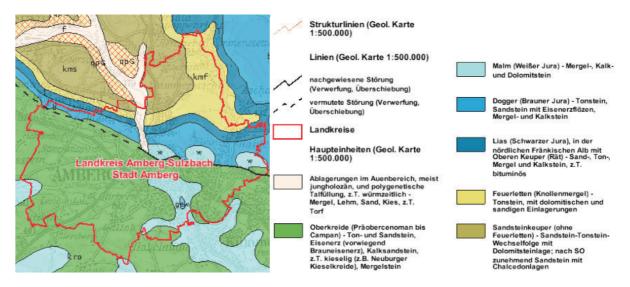
#### 2.1.2. Boden

#### 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 (0,2 Meter - 0,3 Meter) 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 2,1 Meter Sande mit schluffigen Beimengungen an, die ab 3,3 Meter 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		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		Schwach durchlässiger Boden – kein Grundwasserentstehungsgebiet
Puffer- und Stoffumwandlungs- eigenschaften, 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 aufgrund der leichten Hanglage bzw. der Unterkellerung der Wohnhäuser werden aufgrund 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, besonders 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 und Carports als zu begrünen festgesetzt, um zumindest einen kleinen Beitrag zum Rückhalt von Niederschlagswasser zu leisten. Zudem wird der Hinweis auf Nutzung des Niederschlagwassers in den "Hinweisen" aufgenommen.

#### Resultat

Es erfolgt kein Eingriff in Oberflächen- und Fließgewässer, sowie direkt in den Grundwasserkörper. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ist aufgrund 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 Südgefälle nicht. Ein schützenswertes Bioklima bzw. besondere Klimatope sind im ABSP nicht erwähnt. Die Lufthygiene wird durch die angrenzende Bundesstraße B 85 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 werden wieder sich auf das Klima positiv auswirkende Faktoren geschaffen. 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 stehen Einfamilienhäuser mit Satteldach in direkter Nachbarschaft, weiter im Norden ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit wechselnder Bebauung. Im Westen stehen sechs, viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit Walmdach. Die AM 30 verläuft südöstlich in einer Entfernung von etwa 80 bis 200 Metern zur Grenze des Geltungsbereiches. Im Süden verläuft die B 85 in etwa 230 Meter Entfernung. Westlich der B 85 befindet sich das Gewerbegebiet Ost der Stadt Amberg.

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

Die Landschaft ist geprägt durch den strukturarmen Aufbau einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und 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 und die auf der anderen Straßenseite liegende vierstöckige 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 Haupterschließungsstraße ist parallel zum Hangverlauf angeordnet, um die Geländestruktur so wenig wie möglich zu stören.

Als strukturgebende Ortsrandeingrünung ist zum einen die bestehende Heckenstruktur zum Erhalt festgeschrieben und zum anderen eine generelle naturnahe zwei- bis dreireihige Heckenstruktur vorgesehen.

#### Resultat

Durch die den Geländeverlauf integrierende 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

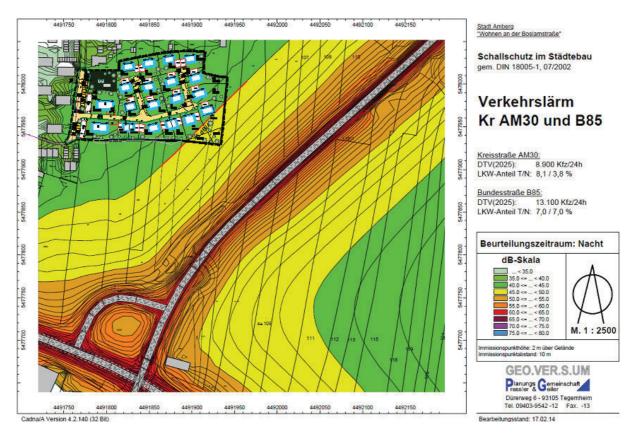
Es werden die Bereiche der Einrichtungen für Freizeit und Erholung sowie deren Erreichbarkeit und die Gesundheit, sowie die Wohn- und Wohnumfeldfunktion betrachtet.

• 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 die den Verkehr entstehenden Schadstoffeinträge. Zum anderen durch die in direkter Nachbarschaft stattfindende intensive Landwirtschaft mit ihren Schadstoffeinträgen, olfaktorischen 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 und 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 20. Jahrhunderts, die Mitte der 90 er erbauten Mehrfamilienhäuser geben dem Gebiet einen durchmischten Charakter, greifen jedoch die bereits Mitte der 70er erbaute Mehrfamilienhäuserstruktur im Bereich Mosacherweg, Hegnerstraße, Boslarnstraße auf. Die Anbindung des Bereichs an die Innenstadt mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist mit der Linie 8 des Citybusses gegeben. 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 Grenzwerte der DIN 18005 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 Hecke 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 vorrübergehende 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 in 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 würde die Fläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt, die Nutzung würde 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 und Carports

#### 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

Baugrundstücken Die Bewertung der den 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) ist dem oberen Wert der Kategorie II zuzuordnen (s. Bewertungsmatrix), die soll jedoch erhalten werden und In besonders naturnahen 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.

Stadt Amberg - Referat für Stadtentwicklung und Bauen 5.1.2 Sachgebiet Grün Bearbeitet: Dipl.-Ing.(FH) Thomas Blank

28

# Flächenermittlung zur Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Tabelle 1

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

Wertzahl der festges. Ausgl Flächen	J=H×I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Auf- wertung Faktor	_		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Im Plan festgesetzte Ausgleichs- flächen	I	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Ausgleichs- flächen- bedarf	$G = A \times F$	5.276 m <sup>2</sup>	3 m²	0 m <sup>2</sup>	148 m²	2 m²	1.112 m²	923 m²	2.468 m²	80 m²	540 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Komp Faktor	ц		0,4	0,0	9,0	0,4	9,0	6,0	9,0	6,0	9,0	0,0	0,0	0,0
Als Ausgl fläche geeignet	Е		nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Eingriffs- typ	Q		Alu	0	Alu	Alu	Blu	Alu	Blu	Alu	Blu	0	0	0
Flächennutzungstyp It. Bebauungs- bzw. Grünordnungsplan (Entwicklungsziel)	0		Äußere Erschließung	Äußere Erschließung	Äußere Erschließung	Äußere Erschließung	WA-Baufläche	WA-Baufläche	WA-Baufläche	Innere öffentliche Erschließung	Innere öffentliche Erschließung	Private Grünfläche	Biotopfläche	Öffentlicher Kinderspielplatz
Bestehende Flächennutzung (bewerteter Ausgangszustand)	В		8 m² ehem. Private Grünfläche	656 m² Bestehende Verkerhrsfläche	370 m² zusätzliche Verkehrsfläche mit P	6 m² ehem. Private Grünfläche	Acker	Acker	Acker	Acker	Acker	Acker	Hecke	Acker
Fläche	Α	15.911 m²	8 m <sup>2</sup>	656 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	2.780 m² Acker	3.076 m² Acker	6.169 m² Acker	267 m² Acker	1.350 m² Acker	100 m² Acker	385 m² Hecke	744 m² Acker

# 4.2 Bilanzierung von Eingriffen und Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen

# Flächenermittlung zur Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Pewerrere	Gesamtfläche: >>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>	15.911 m²		
Im Bebau	uungsplan festgesetzte Flächennutzungstypen:	Fläche:	Anteil:	
	Bauflächen: Allgemeines Wohngebiet	12.025 m <sup>2</sup>	75,58 %	
	Private Grünflächen mit besonderen Festsetzungen	100 m <sup>2</sup>	0,63 %	
	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	0 m <sup>2</sup>	0,00 %	
	Außere öffentliche Erschließung	1.040 m <sup>2</sup>	6,54 %	
	Innere öffentliche Erschließung	1.617 m <sup>2</sup>	10,16 %	
	Offentliches Straßenbegleitgrün	0 m <sup>2</sup>	0,00 %	
	Offentlicher Kinderspielplatz	744 m²	4,68 %	
	Offentliche Grünanlagen	0 m <sup>2</sup>	0,00 %	
	Biotopflächen	385 m²	2,42 %	
	Summe:	15.911 m²	100,00 %	
>>>>	davon als interne Ausgleichsflächen geeignet:	0 m²	0,00 %	
>>>>	Zusätzlich benötigte externe Ausgleichsflächen:	5.276 m <sup>2</sup>	33,16 %	
	Eingriffstypen gemäß Leitfaden zum Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Bayern:	Fläche:	Anteil:	
	Alu	3.727 m²	23,42 %	
	Alo	0 m²	0,00 %	
	A II u	0 m²	0,00 %	
	Allo	0 m²	0,00 %	
	A III	0 m²	0,00 %	
	Blu	10.299 m²	64,73 %	
	2.0		04,70 70	
	Blo	0 m <sup>2</sup>	0,00 %	
	ВІо	0 m²	0,00 %	
	B I o B II u	0 m <sup>2</sup>	0,00 %	
	BIO BII u BII o	0 m <sup>2</sup> 0 m <sup>2</sup> 0 m <sup>2</sup>	0,00 % 0,00 % 0,00 %	

# 4.2 Bilanzierung von Eingriffen und Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen Flächenermittlung zur Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Bewertungsmatrix		•	ngsintensitäten mpensationsfaktoren		
	Ту	<b>ур А</b>	Туј	B	
	hoher		niedriger bis mittl	erer	
	Versiegelungs- bz	w. Nutzungsgrad,	Versiegelungs- bz	w. Nutzungsgrad,	
	festgesetzte GRZ >	0,35	festgesetzte GRZ <	0,35	
	oder entsprechende E	Eingriffsschwere	oder entsprechende Eingriffsschwere		
Bewertungskategorien	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	1,0	3,0	1,0	3,0	
für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild	.,-		.,0	-,-	

#### Beispiel:

Allgemeines Wohngebiet auf einer Ackerfläche

Allgemeines Wohngebiet mit GRZ < 0,35: = Eingriffstyp **B**Ackerfläche: = Bewertungskategorie **I**, **o**berer Wert
(It. Beispielesammlung im Leitfaden)

# 4.2 Bilanzierung von Eingriffen und Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen

Flächenermittlung zur Bilanzierung von Eingriffen ir	n Natur und Lane	dschaft
Bewertungsmethode:		
verändert nach Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Herausgeber: Baye Umweltfragen)	erisches Staatsministerium	für Landesentwicklung und
Bewertete Gesamtfläche / Geltungsbereich (Tabelle 1 Sp.	A):	15.911 m²
abzüglich Flächen, die nicht in die Erfassung der Beeinträcht	igungs-	
intensitäten einbezogen werden:		
> Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltun	ng	
oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfal	hren	
> öffentliche unversiegelte Grünflächen		
> private Grünflächen mit besonderen Festsetzungen der Grü	nordnung	
> Flächen für Natur und Landschaft (geeignete Ausgleichsfläc	chen)	
	abzüglich	1.885 m²
Fläche, deren Ausgangszustand und Beeinträchtigungs-		
intensitäten erfasst werden:	=	14.026 m <sup>2</sup>
Ausgleichsflächenbedarf gemäß Tabelle 1, Spalte G:		5.276 m² (F 1)
entspricht Soll-Wertzahl (Wertsteigerung): F1 x1,0	5.276 (WZ	1)
Geeignete Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bel	bauungsplans	
lt. Tabelle 1, Spalte H:		<b>0 m²</b> (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 Geltung	sbereichs	
des Bebauungsplans zugeordnet werden.		
Nachweis der Ausgleichsflächen: s. Tabelle 5, Spalte C		5.276 m <sup>2</sup>
Wertzahl dieser Flächen: s. Tabelle 5, Spalte J 5.27	'6 (WZ 3)	
Ergebnis der Bilanzierung	0 Wertzahl ausgeg	glichen

Fläche	enermittlu	ıng zur E	Flächenermittlung zur Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft	latur und Landschaft				Tabelle 5	5
Bewertun	Bewertungsmethode:	200	Bewertungsmethode:	Davoricabae Chastaministavium fir I andocambuidelina und I Imusaltfraca a gassitata Autlaca Ionuar 2002	1	C ticker	- C - C - C - C - C - C - C - C - C - C	000	
Leilladell	zui Einginisie	deinig iii dei		siiiiiisteiidiii lai Laildeseiitwickidiig dii	u Olliweiliagei	, c. elwellel	te Autage Jain	מושר	
Flur-Nr.	Gemarkung	Fläche	Bestehende Flächennutzung (bewerteter Ausgangszustand)	Flächennutzungstyp It. Bebauungs- bzw. Grünordnungsplan (Entwicklungsziel)	Wert- kategorie Bestand	Als Ausgl fläche geeignet	Wert- kategorie Entwicklung	Auf- wertung Faktor	Wertzahl
A	В	ပ	Q	Е	ъ	ß	т	-	J = C x I
		0 m <sup>2</sup>	0 m² Im Geltungsbereich des Bebauungsplans						0
		$5.276~\mathrm{m}^2$	5.276 m² Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (zusätzliche "externe Ausgleichsflächen")	tuungsplans ( zusätzliche "externe.	Ausgleichsflä	chen")			5.276
237/5	Gailoh	1.178 m² Acker	Acker	Magerwiese	Ιο	ja	II o	1	1.178
237/5	Gailoh	3.683 m² Acker	Acker	Magerwiese	Ιο	ja	ll o	-	3.683
237/5	Gailoh	415 m² Acker	Acker	Magerwiese	10	ja	ll o	1	415

# Flächenermittlung zur Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zuzı	uordnende Ausgleichsflächen	für Baugrundstücke	für die Erschließung	Summen
>>>	innerhalb des Bebauungsplangebietes	0 m²	0 m <sup>2</sup>	0 m²
>>>	außerhalb des Bebauungsplangebietes	4.502 m²	540 m²	5.276 m <sup>2</sup>
		4.502 m²	540 m²	5.276 m <sup>2</sup>

# Berechnung der Eingriffsanteile

# 1) Baugrundstücke

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

# 2) Äußere öffentliche Erschließung

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

3) Innere öffentliche Erschließung

3) Illiere offentitione Lischmebung						
	Nutzungstyp	Bewertete Fläche	Ausgleichs-	Anteil am		
	0 71		flächenbedarf	Gesamtausgleich		
	Erschließungsstraßen	1.350 m²	540 m²	10,24 %		
	Erschließungsstraßen	267 m²	80 m²			
		1.617 m <sup>2</sup>	620 m <sup>2</sup>	10,24 %		

Summe 1 + 2	14.025 m <sup>2</sup>	5.276 m <sup>2</sup>	

#### 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 vereinzelten 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!).

#### 5. Alternative Planungsmöglichkeit

Die Fläche des Bebauungsplanes AM 118 "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 nur geringfügig nicht nachgekommen, da die geplanten Baufenster wie bereits begründet außerhalb der Lärmüberschreitungsschwelle liegen.

#### 6.3. 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. 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		х		
Wasser/Grundwasser		х		
Klima und Lufthygiene	х			
Landschaftsbild	х			
Mensch	х			
Kulturgüter	х			

### 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