

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 112 „Am Haselbühl“ mit gleichzeitigem 109. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschafts- planes im Parallelverfahren

Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 08.10.2014

Begründung und Umweltbericht sind Bestandteil des Bebauungsplans Amberg 112 „Am Haselbühl“

1. Planungsrechtlicher Stand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs für das Gewerbegebiet umfasst die Grundstücke folgender Flurnummern in der Gemarkung Karmensölden: 809/1; 1211/3; 1211/16; 1211/17; 1211/19; 1213/2; 1213/3 und folgende Teilflächen der Flurnummern der Gemarkung Karmensölden: 809; 1203/1; 1210/0; 1211/12; 1212/0; 1213/4; 1214/0; 1274/7 und 1642/0.

Der geplante Geltungsbereich liegt südlich der B 85 bzw. eines Teilabschnitts des Fiederbachs und westlich der Kreisstraße AM 1 bzw. Speckmannshofer Straße. Die Südostgrenze wird durch den gewidmeten Flur- und Feldweg mit der Flurnummer 1213/4 gebildet. Im Nordwesten grenzt ein privater Flur- und Feldweg an den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs.

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg, zuletzt geändert mit Wirkung vom 01.08. 2014 weist hier landwirtschaftliche Nutzflächen aus.

Mit dem Planfeststellungsbeschluss der Stadt Amberg zum wasserrechtlichen Verfahren der Verlegung und Renaturierung des Fiederbaches im Abschnitt westlich des Durchlasses B 85 bis zur Flurnummer 1640/1, der mit Datum vom 23.01.2014 gegenüber dem Vorhabensträger und mit Ablauf der Auslegung der maßgeblichen Unterlagen am 21.02.2014 auch gegenüber den übrigen Betroffenen bestandskräftig wurde, ist der Geltungsbereich frei von Hochwasserschutzgebieten.

Der naturrechtlich geschützte Landschaftsbestandteil „Schutzstreifen entlang der B 85 neu“ wurde mit Wirkung vom 18.12.2013 durch Regierung der Oberpfalz aufgehoben.

2. Planungsanlass und Planungskonzept

Die ausgewiesenen Gewerbegebiete der Stadt Amberg, Baugebiet AM 32 „Gewerbegebiet West, Gewerbegebiet AM 86 „An der Welslerstraße“, AM 77 GAI 7 „Gailoh, Gewerbegebiet südlicher Bereich“, AM 77 „Karmensölden-West, südlich Bereich“, Gewerbegebiet an der Bayreuther Straße, AM 17 Industriegebiet Süd, Gewerbegebiet AM 12B „Boschstraße“, Gewerbegebiet AM 102 „Raiffeisenstraße – Leopoldstraße“, sind belegt bzw. sind die noch un bebauten Grundstücke nicht verfügbar.

Andere Gewerbegebiete, „Entwicklungsbereich West“, Teilbereich nördlich der Georg-Grammer-Straße, die eingeschränkten Gewerbegebiete AM 4C Südliche Deinfelder Straße und AM 4E Dienstleistungszentrum sind aufgrund ihrer Größe und ihrer Lage für eine gewerbliche Nutzung nur sehr eingeschränkt geeignet.

Die Baugebiete „Luitpoldhöhe“ und AM 19 „Industriegebiet Nord“ sind als Industriegebiete ausgewiesen und dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Beide Baugebiete sind außerdem überwiegend belegt.

Auf der Fläche des geplanten Gewerbegebiets ist der erweiterte und neue Standort eines Autohauses vorgesehen. An dem neuen Standort wird sich die zur Verfügung stehende Nutzfläche verdoppeln. An dem bisherigen Standort an der Kastler Straße sind nur noch geringe Erweiterungen möglich. Der neue Standort des Autohauses sollte eine Fläche von mindestens 4 Hektar aufweisen und an einer hochfrequentierten Haupterschließungsstraße liegen.

Eine Untersuchung hat ergeben, dass die größte derzeit verfügbare Gewerbefläche ohne massive Altlasten im Amberger Stadtgebiet nur ca. 3,5 ha groß ist und an der Fuggerstraße (ohne anderweitige Anschlussmöglichkeit) in einem Bereich mit einer Verkehrsfrequenz von ca. 5.300 Kfz/24h liegt; das wird von allen großen Autoherstellern als zu niedrig eingestuft (Minimum: 15.000 Kfz/24h; Wunsch: 20.000 Kfz/24h Passagefrequenz insgesamt an allen Sichtseiten). Für die genannte Gewerbefläche an der Fuggerstraße haben sich aber schon etliche andere Interessenten beworben.

Das neu ausgewiesene Baugebiet liegt am westlichen Eingang der Stadt Amberg und bietet durch die Lage an der B85 und an der Speckmannshofer Straße, der Kreisstraße AM 1 eine gute Verkehrsanbindung (Passagefrequenz insgesamt ca. 26.000 Kfz/24h). Da südlich der Speckmannshofer Straße bereits das Baugebiet AM 32 „Gewerbegebiet West“ anschließt, stellt das neue Gewerbegebiet somit eine Fortführung des bestehenden Gewerbegebietes West dar und bietet langfristig noch weitere Erweiterungen des Gewerbegebietes West.

Das geplante Gewerbegebiet wird eine Fläche von ca. 3,61 ha für Gewerbebetriebe ausweisen und südlich des geplanten ca. 150 m langen Ausbaus des Flurweges ein Gewerbegebiet mit Einschränkung von ca. 0,36 ha. Die immissionsrechtlichen Einschränkungen sind aufgrund der Nachbarschaft der einer einem Mischgebiet ähnlichen Nutzung von 6 Anwesen, die bisher dem Außenbereich zuzuordnen waren, notwendig.

3. Erschließung /Versorgung des Baugebiets:

Eine direkte Zufahrt von der Nürnberger Straße (85) und der Speckmannshofer Straße (AM1) ist wegen der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen nicht zulässig. Deshalb soll zur Erschließung des neuen Gewerbegebietes der Knotenpunkt Speckmannshofer Straße / Fuggerstraße als Ampelkreuzung ausgebaut werden. Die Erschließung des geplanten Baugebiets wird über den von Norden auf Höhe der Fuggerstraße einmündenden Flur- und Feldweg erfolgen, der auf eine Länge von ca. 150 m zu einer Ortsstraße mit einer Breite von 7,0 m und einem einseitigen Gehweg ausgebaut werden wird. Die zukünftig zu erwartende Verkehrsbelastung dieser neuen Stichstraße, die sich aufgrund der bekannten gewerblichen Nutzung und der begrenzten Nutzfläche vorhersagen lässt, veranlasst keinen beidseitigen Ausbau der Straße mit einem Fußgängerweg.

Um eine gute fußläufige Anbindung an die einseitige Citybushaltestelle auf der Südseite der Speckmannshofer Straße vor der Flurnummer 1207/8 zu ermöglichen, soll ein direkter fußläufiger Zugang vom Gewerbegrundstück zum Kreuzungsbereich Speckmannshofer Straße /Fuggerstraße gebaut werden. Im Kreuzungsbereich ist durch die Ampelschaltung eine verkehrssichere Querung der Speckmannshofer Straße gegeben.

Westlich der neuen Kreuzung besteht eine Bushaltestelle für die Linie 43 Amberg - Ammerthal. Die Gehweganbindung der Bushaltestelle ist im Rahmen des Ausbaus des Kreuzungsbereichs ebenfalls mit zu bauen.

Das geplante Baugebiet ist mit den beiden Buslinien 43 Amberg-Ammerthal und der Citybus-Linie 10 an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

Am Ende der neuen Ortsstraße ist eine Wendemöglichkeit für Pkw und für Lkw unter Benützung der Grundstückszufahrt, jedoch komplett auf öffentlichen Flächen, vorgesehen. Weiter ist eine Umfahrung der durch Baugrenzen festgesetzten Gebäudeeinheiten für größere Wendemanöver der Lkws eingeplant und umsetzbar.

Im Einmündungsbereich zur Speckmannshofer Straße sind wegen des hauptsächlich Richtung Osten ausfahrenden Verkehrs eine mindestens 25 m lange Links-Abbieger-Spur und eine kombinierte Geradeaus- und Rechts-Abbieger-Spur und den Geradeaus-Verkehr für den zügigen Verkehrsabfluss eingeplant. Nach ersten Einschätzungen der Verkehrsplanung ist die Ausbildung einer Kreuzung ausreichend. Da die Verkehrsfrequenz von der Speckmannshofer Straße in die Fuggerstraße und umgekehrt anteilig am Gesamtverkehrsaufkommen am stärksten sein wird, ist der Ausbau zu einer Ampelkreuzung erforderlich. Dies erfolgt insbesondere für die aus dem neuen Gewerbegebiet ausfahrenden Linksabbieger.

Bei den Voruntersuchungen wurde auch die Planung eines Kreisverkehrs untersucht. Die Realisation ist aber weit kostenaufwendiger und macht einen Eingriff in die benachbarten Grundstücke notwendig. Der Grunderwerb ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht umsetzbar. Aus den genannten Gründen wurde von dieser Lösung Abstand genommen.

Der Kanalanschluss des neuen Autohauses und seiner Erschließung ist im Trennsystem über den unmittelbar vorbeiführenden Fiederbachsammler (Schmutzwasserkanal DN 300) und über den Regenwasserkanal in der Speckmannshofer Straße möglich. Der Verlauf des Schmutzwasserkanals mit seinem 3 m breiten Schutzstreifen wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Da die im geplanten Gewerbegebiet zulässigen zu versiegelnden Flächen (Baufenster, Zufahrten, Umfahrung, Stellplätze) weit über 1000 m² Fläche liegen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 des bayerischen Wassergesetzes notwendig.

Die Versorgung des Gewerbegebietes aus dem vorhandenen zentralen Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Amberg GmbH ist grundsätzlich möglich.

Seitens des abwehrenden Brandschutzes ist die Löschwasserversorgung entsprechend DVGW W 405 zu errichten. Es ist im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mindestens ein Überflurhydrant vorzusehen. Die Planung des Löschwassersystems (Hydranten) ist mit der Brandschutzdienststelle der Stadt Amberg abzusprechen. Die Feuerwehruzufahrten- und Bewegungsflächen sind nach der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ zu planen. Von der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens zwei Zufahrten zum Gelände vorzusehen. Weitere bauliche Brandschutzanforderungen werden im Rahmen der Baugenehmigung in der Stellungnahme der Feuerwehr zum Brandschutznachweis eingebracht.

Für die Versorgung des neuen Gewerbegebiets mit elektrischer Energie ist laut den Stadtwerken Amberg GmbH eine Trafostation notwendig. Es wird ein Standort für eine Trafostation innerhalb des Geltungsbereichs an der Südwestgrenze in Abstimmung mit den Stadtwerken Amberg GmbH und dem sich ansiedelnden Gewerbebetrieb festgesetzt.

Freileitungen durchqueren oder tangieren den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.

4. Topographie

Das nach Nordosten abfallende Gelände wird an den Höhenverlauf der Speckmannshofer Straße angepasst und zum Fiederbach auf ein Niveau von 383,50 m ü.NN. aufgeschüttet werden. Dies ist notwendig um eine großflächige gewerbliche Bebauung realisieren zu können. Die Anpassung der Höhenlage an die angrenzenden Grundstücke (Speckmannshofer Straße, Retentionsraum Fiederbach) hat aber im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erfolgen, wie auf den Geländeschnitten der Anlage 8 dargestellt ist. In das Areal der Planfeststellung für die Verlegung und Renaturierung des Fiederbachs darf nicht verändert werden.

5. Bebauung und Einbindung in die Umgebung

Es werden zwei große fließende Bauflächen mit einer abgestuften Höhenentwicklung festgesetzt werden. Die maximal zulässige Wandhöhe wird festgesetzt, um eine Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten. Nach Osten wird die Höhenentwicklung der Baukörper reduziert, um die Kalt- und Frischluftleitbahn, die den klimatischen Ausgleich entlang des Fiederbachs in Richtung Innenstadt schafft, möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Die Dachausbildung der Baukörper ist nur als Flachdach oder flach geneigtes Pult- und Satteldach möglich um die Höhenentwicklung der Baumassen zu reduzieren und eine Eingliederung in die Umgebung zu verbessern. Die Dachneigung wird auf max. 5° begrenzt, um bei den großen Gewerbebauten überhöhte Giebel zu vermeiden. 50 % der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Diese Festsetzung der Dachbegrünung wurde bei der Berechnung der Ausgleichsflächenbilanzierung zugrunde gelegt und ist deshalb umzusetzen und kann nicht

befreit werden. Ebenso wirkt die Dachbegrünung ausgleichend zu der Wärmebelastung die aus den stark versiegelten Flächen der Gewerbegebiete in der Umgebung entsteht.

Um die Baufenster sind durchgehende Flächen für Stellplätze vorgesehen. Westlich der Einmündung der neuen Erschließungsstraße ist ein eingeschränkter Gewerbebereich, der die benachbarte Wohnbebauung berücksichtigt, eingeplant. Dieser Bereich wird in erster Linie als Stellplatzfläche eingeplant.

Die Einbindung in die Ortsrandlage und Nachbarschaft wird durch einen umlaufenden Grünstreifen mit Baumbepflanzungen, die Begrenzung der Höhenentwicklung der Bauten und den hohen Anteil der Dachbegrünung angestrebt. Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen besonders an den westlichen Gebäudeeinheiten verbessern den Übergang zur Feldflur.

Die Anbauverbotszonen zu den klassifizierten Hauptverkehrsstraßen Nürnberger Straße (B 85) und Speckmannshofer Straße (AM 1), 20 m zur B 85 und 8 m zur Speckmannshofer Straße, sind von Gebäuden, baulichen Anlagen und Werbeanlagen freizuhalten. Dies ist notwendig, um die Verkehrssicherheit nicht zu beeinträchtigen, indem nicht die Übersichtlichkeit des Straßenraums beeinträchtigt wird, der Verkehrsteilnehmer nicht abgelenkt wird und um die Verkehrszeichen deutlich sichtbar zu machen. Die Sicherheit der öffentlichen Straßen ist hier höher zu gewichten als das Bedürfnis der Gewerbebetriebe nach Werbeanlagen. Um die Sichtbarkeit der für den sich ansiedelnden Gewerbebetrieb (Autohaus) notwendigen Werbeanlagen zu gewährleisten, wurde auf die Festsetzung einer Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen entlang der Speckmannshofer Straße verzichtet.

6. Umweltbericht

6.1 Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Amberg 112 "Am Haselbühl" liegt im Bereich der Fiederbachaue. Der Fiederbach ist ein dauerhaft wasserführendes, als Graben stark eingetieftes und geradlinig verlaufendes Fließgewässer, welches zum Flusswasserkörper Nr. 216 "Ammerbach" gehört und ca. 1.300 m unterhalb in den Ammerbach mündet. Das Gelände liegt auf ca. 381 - 387 m ü.NN. Im Bestand fällt das Gelände gleich bleibend parallel zum Gewässer hin ab. Eingerahmt wird das Gelände von den beiden klassifizierten Straßen, der Nürnberger Straße hin (B85) sowie der Speckmannshofer Straße (AM 1). Innerhalb der Fläche gibt es einen Anliegerweg, der durch den Ausbau der B85 2009 als Erschließungsweg ausgebaut wurde. 2009 wurde die Geländeoberfläche des gesamten Geländes durch den Straßenausbau insbesondere zur B85 hin deutlich verändert.

Mit Planfeststellungsbeschluss vom 23.12.2013 wurde ein Wasserrechtsverfahren abgeschlossen, das die Verlegung des Fiederbachs in diesem Abschnitt planungsrechtlich sichert. Die Fläche des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ist als Aufschüttungsfläche bis zu einer Auffüllung auf 382,00 m ü.NN Bestandteil des wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens.

Für das Projekt wurde eine hydrotechnische Berechnung unter Zugrundelegung eines HQ_{100+Klimazuschlag} durchgeführt. Der Retentionsraum des Fiederbachs wird durch die Verlegung und Renaturierung nicht verringert. Das Gelände der zukünftigen Gewerbeflächen liegt außerhalb des Überschwemmungsbereichs des Fiederbachs.

6.2 Darstellung der naturräumlichen Ausstattung und des Landschaftsbildes

Das Gebiet liegt im Naturraum der "Mittleren Frankenalb" mit der Untereinheit des Amberg-Sulzbacher Kreidegebiets. Typisch ist ein auf Flurnr. 1640 vorkommender Felskomplex, bei dem die verkarstete Kalk/Dolomitplatte offen zu sehen ist.

Der Naturpark Hirschwald als typische Kulturlandschaft der Mittleren Frankenalb beinhaltet das Planungsgebiet vollständig. Weiterhin grenzt das Untersuchungsgebiet an das Landschaftsschutzgebiet "Schutzstreifen an der B85 neu" an. Das Schutzgebiet wurde 1965 ausgewiesen und umfasst heute weitgehend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Parallel zum Wasserrechtsverfahren wurde der südwestliche Teil herausgelöst, sodass weder der neu gestaltete Fiederbach noch die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Schutzgebietes liegen.

Bereits mit der Umgestaltung durch die Straßenbaumaßnahmen an der B85 wurden einige Biotope entlang der Straße zerstört. Nach der Verlegung des Fiederbachs sind im Planungsgebiet keine weiteren Biotope der Biotopkartierung Bayern enthalten.

Bis dahin stellt sich der Bestand wie folgt dar:

Die Fläche des Bebauungsplanes umfasst vor der Umgestaltung zu 2,12 ha intensiv genutztes Grünland, 1,89 ha Ackerflächen sowie 0,39 ha Straßenflächen. Dabei können die Flurnr. 1213/2 und 1213/3 als artenreiches Grünland eingestuft werden. Neben zahlreichen Gräsern kommt hier vor allem der Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*), daneben auch Wiesenschaumkraut (*Cerastium pratense*), Hahnenfuß (*Ranunculus mollugo*), Kleearten (*Trifolium spec.*), Wiesen-Glockenblume (*Campanula patula*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Margerite (*Leucanthemum vulgare agg.*) vor (Trepesch 2013).

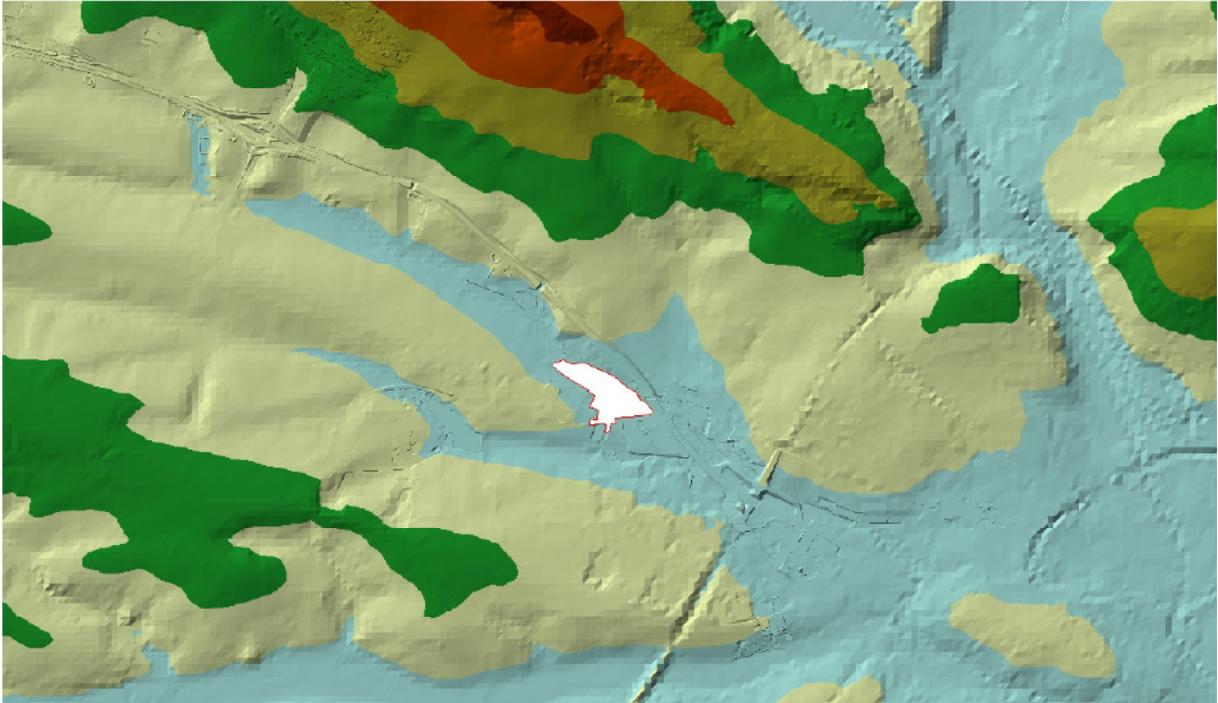
Der begradigte Fiederbach selbst ist vor der Verlegung ohne Pufferstreifen und vermutlich aufgrund des daraus resultierenden Nährstoffeintrags dicht bewachsen (v.a. Wasserpest (*Egeria densa*)). Daneben bilden sich Hochstaudenfluren mit Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Blutweiderich (*Lythrum salicaria*), Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*), Wasser-Minze (*Mentha aquatica*), Igelkolben (*Sparganium emersum*), Simse (*Scirpus sylvaticus*) und Iris (*Iris pseudacorus*) (Trepesch 2013).

Der Fiederbach ist in der Biotopkartierung als Biotop 167 erfasst und als schmaler, schnell fließender und begradigter Graben beschrieben. Die Hochstaudenfluren entlang des Fiederbachs als oft eutrophiert und mit Brennesseln durchsetzt beschrieben, jedoch kommt in Abschnitten ein artenreicher Saum entlang der Bachufer mit Rohrglanzgras, Wasserschwaden, teils ein Hochstauden-Saum, mit Mädesüß, Waldsimse, Sumpf-Segge, Wolfstrapp, Flatterbinse, u.a. vor. Zerstreut gibt es einzelne Weiden und Erlen, lokal auch Gehölzgruppen vor, bis ca. 20-jährig.

Weitere wertvolle Strukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Amberg gemäß LBP zum Planfeststellungsverfahren zur Verlegung und Renaturierung des Fiederbachs sind nicht vorhanden.

Hinweise auf Vorkommen geschützter Tierarten im Untersuchungsgebiet liegen nicht vor. Potenziell kann dies jedoch nicht ausgeschlossen werden (LBP zum Planfeststellungsverfahren).

Das Gebiet liegt in einer Kalt- und Frischluftleitbahn mit sehr hoher Bedeutung für den klimatischen Ausgleich, die entlang des Fiederbachs in Richtung Innenstadt verläuft. Mit der geplanten Bebauung ist nicht zuletzt aufgrund der Bauhöhen bis 9,50 m mit einer Beeinträchtigung zu rechnen. Demgegenüber wird die Kaltluftentstehung durch den relativ breiten Talraum gefördert. Außerdem soll durch einen hohen Anteil an extensiv begrünten und auch flachen Dächern mit max. 5° Dachneigung dieser Effekt minimiert werden. Die in direkter Nähe befindliche Bundesstraße sowie weitere bereits vorhandene Hallen (Bauhof, Einkaufsmärkte) beeinträchtigen die Kaltluftfunktion bereits jetzt.



Das ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm) stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Naherholungspotential dar. Aufgrund der Topographie bzw. der Lage im Talraum des Fiederbachs wird die neue Bebauung eher nur aus näherer Entfernung sichtbar sein. Aufgrund der hohen Frequentierung werden dies v. a. Autofahrer von der B85 bzw. von der Speckmannshofer Straße wahrnehmen. Die durch das Baugebiet führende Straße, die im weiteren Verlauf als beschränkt öffentlicher Wald- und Feldweg ausgebaut ist, wird gerne von Radfahrern benutzt. Die neue Nutzung beeinträchtigt diese Funktion nicht.

6.3 Naturschutzfachliche Bilanzierung des Eingriffs und Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen

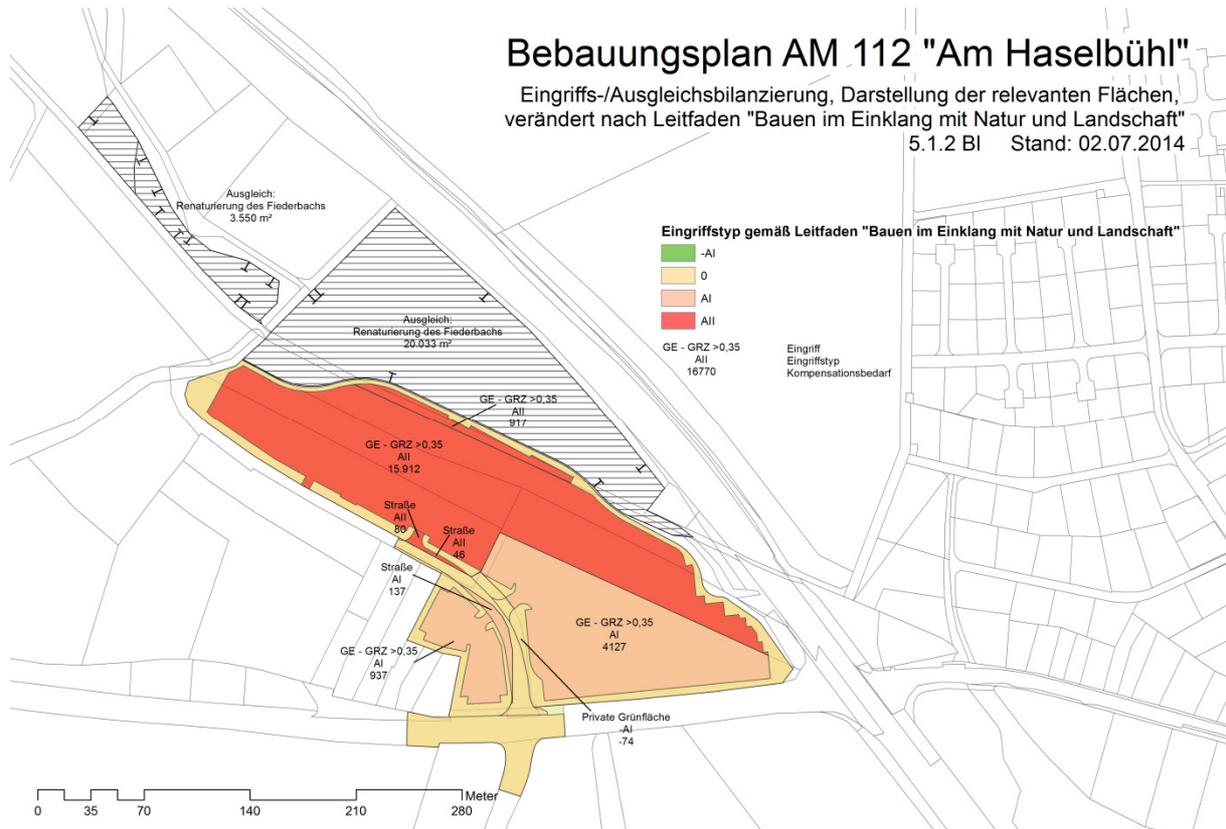
Nach dem einschlägigen Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden (§ 13 Bundesnaturschutzgesetz). Treten trotzdem nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen auf, sind diese durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Der Kompensationsbedarf wird im vorliegenden Fall in Anlehnung an den Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" ermittelt.

Grundlage bildet die Bestandsaufnahmen sowie die bereits durchgeführte überschlägige Berechnung des Büro Lösch im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplans zum Planfeststellungsverfahren 2013.

Die randlich angeordneten privaten Grünflächen, in denen eine Bebauung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig ist, wurden neutral als kein Eingriff bewertet. Ansonsten wurden die bestehenden Ackerflächen in die Kategorie I "Gebiete mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild" sowie die Grünlandflächen in die Kategorie II "Gebiete mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt" eingeordnet. Durch den zu erwartenden hohen Versiegelungsgrad mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ist eine Einstufung in den Typ A "hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad" angebracht. Durch die Überlagerung von Eingriff und Bestand ergeben sich die beiden Eingriffstypen AI sowie AII.

Bebauungsplan AM 112 "Am Haselbühl"

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Darstellung der relevanten Flächen,
verändert nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft"
5.1.2 BI Stand: 02.07.2014



Grundsätzlich wurde dem Minimierungsgebot Rücksicht getragen. So ist für 50% der Gebäude eine mindestens extensive Dachbegrünung vorgesehen. Außerdem sind je 10 Stellplätze die Pflanzung eines Hochstammes, Stammumfang mindestens 18 bis 20 cm, festgesetzt. Aufgrund dieser weit reichenden Festlegungen wurden die Faktoren auf 0,4 für den Eingriffstyp AI sowie 0,8 für den Eingriffstyp AIII bestimmt. Der Fiederbach selbst mit seinen teils vorhandenen Fragmenten von artenreichen Hochstaudenfluren wurde mit dem Kompensationsfaktor 1,0 herangezogen. Bereits vorhandene, ausgebaute Straßen wurden als kein Eingriff bilanziert.

Dementsprechend ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 22.082 m². Dem stehen Ausgleichsflächen von 23.593 m² gegenüber.

Der Eingriff ist damit ausgeglichen.

Die landschaftspflegerischen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe umfassen die Verlegung und Renaturierung des geradlinigen Fiederbachs.

Es entsteht ein naturnahes Gewässerprofil mit der Möglichkeit in einem breiten Gewässerbett dem Fiederbach seine eigene Gewässerdynamik entwickeln zu lassen. Entlang des Bachbetts wird sich eine Hochstaudenflur entwickeln können.

Abschnittsweise werden Gehölze als Initialpflanzung gesetzt. Steinschüttungen und Wurzelstöcke bilden eine weitere Bereicherung des neuen Fiederbachs.

Im Vorland des Fiederbachs soll ein extensiv genutztes, mähdbares Grünland mit Mulden etabliert werden. Die Flächen sind ein- bis zweischurig zu Mähen. Leitarten bilden hier Heller und Dunkler Wiesenknopf-Bläuling (*Maculinea teleius*, *Maculinea nausithous*). Die Mahd sollte aus diesem Grund nicht zu früh in der Vegetationsperiode erfolgen.

Entlang des geschotterten Unterhaltsweges werden Hochstämme heimischer und standortgerechter Baumarten gepflanzt.

Zu den Gewerbeflächen wie auch zur B85 werden Böschungen mit mehreren Metern Höhe entstehen.

Vergleicht man den geradlinigen Graben des Fiederbachs im Bestand mit dem renaturierten naturnahen Gewässer, so ergibt sich eine deutliche ökologische Aufwertung.

Die Maßnahmen sind mit Planfeststellungsbeschluss vom 23.12.2013 planungsrechtlich bereits rechtskräftig.

6.4 Immissionsschutz

Das neue Gewerbegebiet liegt in einem stark durch Verkehrslärm vorbelasteten Bereich zwischen Bundesstraße (DTV = ca. 16.000 Kfz/24h) und Kreisstraße (DTV = ca. 9.000 Kfz/24h). Das geplante Autohaus hat nachts keinen Betrieb, deshalb sind nur die Emissionen am Tag zu berücksichtigen. Einen besonderen Schutz beanspruchen die sechs südwestlich an der Speckmannshofer Straße gelegenen bestehenden Wohnhäuser im Außenbereich, auf die bereits durch das bestehende Baugebiet AM 32 Gewerbegebiet-West Immissionen einwirken. Noch vor einem Immissionsschutzgutachten wird deshalb der gewerbliche Bereich südwestlich der neuen Erschließungsstichstraße als Gewerbegebiet mit Einschränkung eingeplant.

Um die immissionsrechtlichen Auswirkungen genauer ermitteln zu können, wurde das Büro IBAS aus Bayreuth mit der Erstellung eines Lärmschutzgutachtens beauftragt und hat seine Untersuchungen mit dem Gutachten Bericht-Nr. 14.7377-b01 vom 23.06.2014 vorgelegt.

Die lärmschutztechnischen Untersuchungen führten zu dem Ergebnis für den Bebauungsplan AM 112 "GE Haselbühl" eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 zu beauftragen. Denn die Berechnungen ergaben, dass innerhalb des Geltungsbereiches nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten:

Bebauungsgebiet	Emissionskontingent LEK [dB]	
	tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
GE-Fläche (nordöstliche Teilfläche)	60	47
GE/E-Fläche (südwestliche Teilfläche)	60	40

Für die im Plan (mit dem Bezugspunkt: Gauß-Krüger-Koordinaten X=4487400 und Y=5479300) dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK, zus:

Richtungssektor	Zusatzkontingent LEK,zus in [dB]	
	Tag	Nacht
A	-	9
B	-	12

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Anlage 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK_i durch LEK_i + LEK_{zus,k} zu ersetzen ist."

Um die Einhaltung der immissionsrechtlichen Festsetzungen zu gewährleisten, hat eine Abstimmung bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen mit der Bauaufsichtsbehörde zu erfolgen und ist die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises notwendig.

6.5 Schutzgüter

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Keine ausgewiesenen Schutzgebiete, hauptsächlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen innerhalb des Geltungsbereichs. Fiederbach als nicht ausdauernd Wasser führender Graben mit teils	Geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz in allen Bereichen. Wenige vorhandene Struktur, Bereiche mit hoher Artenvielfalt auf Hochstaudenfluren beschränkt; es wird davon ausgegangen, dass mit den im LBP genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von dem Vorhaben keine artenschutzrechtlich

	artenreichen Hochstaudenfluren	relevanten Auswirkungen ausgehen
Boden	Intensive landwirtschaftliche Nutzung auf Böden mit mittlerer bis hoher Ertrags- und Filterfunktion, zum Bach hin nasse Böden vorherrschend, keine bekannten Altlasten, z. T. aufgefüllt in den 1980er Jahren, z. T. auch durch den Ausbau der B85	Überwiegend durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägte Bodenfunktion, nahezu unversiegelt, z. T. anthropogen überprägt
Luft	Staubentwicklung durch die geplante Nutzung und deren verdichtete Bebauung	Hoher Anteil (50%) an Dachbegrünung festgesetzt, Durchgrünung durch hohe Anzahl an zu pflanzenden Gehölzen (je 10 Stellplätze 1 Laubbaum)
Klima	Kalt- und Frischluftleitbahn mit sehr hoher Bedeutung für den klimatischen Ausgleich, die entlang des Fiederbachs in Richtung Innenstadt verläuft	Durch die Renaturierung wird die Funktion im Bereich des Fiederbachs aufrechterhalten. Entlang der Gebäude wird die Beeinträchtigung durch lediglich eingeschossige Bebauung und der weit reichenden Festsetzung von Dachbegrünung verringert
Wasser	Gebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsbereichs des Fiederbachs, verdichtete Böden durch die geplante Bebauung beschleunigt Wasserabfluss; Verlegung des Fiederbachs ist eine ökologische Verbesserung, jedoch entsteht ein breiter Einschnitt	Rigolenversickerung geplant, weitreichende Dachbegrünung hält anfallendes Niederschlagswasser zurück, durch die neu geschaffenden Strukturen und die längere Lauflänge am renaturierten Fiederbach wird die Selbstreinigung des Gewässers verbessert, gemäß der hydraulischen Berechnung zum wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren wird die Hochwassersituation nicht verschlechtert, es entsteht eine leichte Erhöhung des Retentionsraumes
Landschaftsbild und Erholung	Ortsabrundung entlang der B 85 in Verlängerung der bestehenden Gewerbeflächen, ragt jedoch aufgrund der Zuschnitte etwas hervor	Verlängerung der Gewerbeflächen, Eingrünung mit Grünstreifen und Baumpflanzungen erfolgt
Schutz d. Menschen und seiner Gesundheit	Lärmemissionen durch zukünftige gewerbliche Nutzung	Lärmintensive Nutzungen von umgebender Wohnbebauung abgewandt, Hauptnutzung am Tag
Kultur- und Sachgüter	Keine Gebäude, Naturdenkmäler oder außergewöhnlichen Landschaftsbestandteile in unmittelbarer Nähe, nächste denkmalpflegerisch relevanten Gebäude bzw. Ensembles in der Altstadt durch Bebauung räumlich getrennt	Keine wesentliche Bedeutung.

6.6 Fachziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Fachziel	Berücksichtigung im Bebauungsplan
<p>Naturschutz Keine Darstellungen im Landschaftsplan, kartiertes Biotop (Fiederbach) wird verändert</p>	<p>Mit der planfestgestellten Verlegung des Fiederbachs erhält das Gewässer ein strukturreicheren Verlauf, Retentionsflächen wurden durch das Planfeststellungsverfahren geschaffen</p>
<p>Bodenschutz Erhaltung natürlicher Böden als Erholungsflächen sowie als Biotopstandorte und Regenerationsflächen für Klima und Grundwasser. Minimierung und Vermeidung des Flächenverbrauchs. Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen</p>	<p>Grundsätzlich Bebauung eines Areals am Rand des Stadtgebiets im direkten Anschluss an vorhandene Gewerbeflächen südlich der Speckmannshofer Straße, vergleichbar gelegene Gewerbeflächen im Stadtgebiet nicht gegeben</p>
<p>Immissionsschutz Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie Lärm, Staub, Schadstoffe, etc.</p>	<p>Der Planungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Großteils als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Auswirkungen durch Lärm sind während der Tages zu erwarten. Ein entsprechendes Gutachten wurde erstellt, die Ergebnisse sind in die Festsetzungen eingearbeitet, lärmintensive Bereich wurden von der Wohnbebauung abgerückt</p>
<p>Wasserschutz Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser Erhalt der Rückhaltefähigkeit für Niederschläge. Erhalt eines natürlichen Bodenwasserhaushalts</p>	<p>Das anfallende Niederschlagswasser wird über zwei Regenrückhaltebecken zurück gehalten und in den Fiederbach entwässert, für das Gebiet wurden weitreichende Festsetzungen bzgl. Dachbegrünung zum Rückhalt von Niederschlagswasser festgesetzt (50%)</p>
<p>Natur- und Landschaftsschutz Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erhalt der Erholungsfunktion der Landschaft, Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe Sicherung und Entwicklung einer möglichst vielfältigen Kulturlandschaft</p>	<p>Mit der planfestgestellten Verlegung und Renaturierung des Fiederbachs werden neue Strukturen geschaffen und die Eingriffe gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ ausgeglichen</p>

6.7 Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Grobe Abschätzung der durch die Bebauungsplanaufstellung verursachten Beeinflussung			
Schutzgut	Spürbare/ erhebliche Beeinflussung	geringe/ nicht erhebliche Beeinflussung	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	X		Grundsätzlicher Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen durch jegliche Bebauung. Durch die zusätzliche Versiegelung ergibt sich ein Verlust an Boden. Die Flächen sind aber meist intensiv landwirtschaftlich genutzt und strukturarm. Durch die Lage und Gestaltung der Ausgleichsfläche wird die ökologische Vielseitigkeit des Fiederbachs erheblich gesteigert.
Boden	X		Zusätzliche Flächenversiegelung. Durch die Flächenversiegelung wird die Aufnahme- und Regenerationsfähigkeit des Bodens verringert. Durch z. B. Dachbegrünung auf 50 % der Flächen wird die Versiegelung Die Versiegelung wird allerdings durch verschiedene Festsetzungen verringert.
Wasser		X	Beeinträchtigung der Regenwasserversickerung durch zusätzliche, intensive Versiegelung. Das anfallende Niederschlagswasser wird weitgehend über Regenrückhaltebecken in den Fiederbach entwässert, Dachbegrünung verlangsamt und verringert Wasserabfluss
Luft		X	Flächenversiegelung führt zu vermehrter Staubbelastung
Klima	X		Kalt- und Frischluftleitbahn mit sehr hoher Bedeutung für den klimatischen Ausgleich wird durch die entsprechenden Festsetzungen (Höhenzonierung) und die vergrößerten Retentionsflächen des Fiederbachs ausgeglichen
Landschaftsbild und Erholung	X		Ortsabrundung, Nähe zur B85, nördlich gelegene Flächen sind nicht als Naherholungsgebiet für die Allgemeinheit anzusehen
Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	X		Lärmintensive Nutzungen von umgebender Wohnbebauung abgewandt, Hauptnutzung am Tag
Kultur- und Sachgüter		X	Keine negative Auswirkung auf Kulturgüter.
Natürliche Ressourcen		X	Keine Beeinflussung durch die Nachverdichtung ersichtlich.

6.8 Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Durchführung

Ortsabrundung mit adäquater Ortsrandausbildung, Renaturierung des Fiederbachs, Lediglich Ausbau vorhandener Erschließung

- > mittlere Umweltauswirkungen aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Strukturarmut des Fiederbachs in weiten Bereichen
- > Eingriff in die Talaue (bereits planfestgestellt)
- > Landverbrauch und zusätzliche Bodenversiegelung
- > kurzfristig brachliegend bisher genutzten, zu kleiner Gewerbeflächen

- > Effiziente Bebauung nach städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans
- > städtebaulich sinnvolle Nutzung der vorhandenen Erschließung
- > Schaffen zusätzlicher Gewerbeflächen in Zusammenhang mit den bestehenden Flächen an der B85

Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet Amberg sowie die innere städtebauliche Entwicklung

Nichtdurchführung

Entwicklung von zusätzlichem Bauland zur Deckung des Bedarfs an Gewerbeflächen

- > Landverbrauch und Bodenversiegelung an anderer Stelle, Eingriff in Natur und Landschaft
- > Investitionsbedarf zur Schaffung der Erschließungsanlagen
- > begradigter Verlauf des Fiederbachs mit schmalen und eingetieften Ufern
- > wirtschaftliche Entwicklung des Investors gefährdet

6.9 Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

6.10 Vorgehensweise bei Durchführung der Umweltprüfung / Schwierigkeiten

6.11 geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Gewerbeflächen im Stadtgebiet wären vorhanden<input type="checkbox"/> Lage jedoch unattraktiv und für die vorgesehene Nutzung nicht geeignet
Allgemeine Datengrundlagen	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Flächennutzungs- und Landschaftsplan<input type="checkbox"/> Kataster und Luftbilder neu (2013)<input type="checkbox"/> Stadtbiotopkartierung der Stadt Amberg (Stand: 2006)<input type="checkbox"/> Gutachten zum Stadt ABSP Amberg, Text und Kartengrundlagen<input type="checkbox"/> Schutzgebiete nach Naturschutzrecht<input type="checkbox"/> Ortseinsicht<input type="checkbox"/> Kanalplanung Fuchsstein<input type="checkbox"/> Regionalplan
Gebietsbezogene Datengrundlagen	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> LBP zum wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren zur Verlegung des Fiederbachs<input type="checkbox"/> Schalltechnische Untersuchung Nr. 14.7377-b01<input type="checkbox"/> Bestandsaufnahme der Grünstrukturen<input type="checkbox"/> Topografische und geologische Karten
Verwendete Verfahren	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Terrestrische Kartierung unter Verwendung der Luftbilddaufnahmen<input type="checkbox"/> Auswertung der Stadtbiotopkartierung und des ABSP Amberg<input type="checkbox"/> Auswertung des oben bezeichneten LBPs
Schwierigkeiten/ fehlende Erkenntnisse	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Abgeschlossenes wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren lässt keinen Spielraum zu den festgesetzten Maßnahmen<input type="checkbox"/> Nähere Angaben bzgl. der örtlichen Bodenverhältnisse im Hinblick auf ihre Versickerungsfähigkeit können zu weitergehenden Aussagen zur möglichen Regenwasserversickerung führen (vermutlich aufgrund der Auffüllung gegeben, wird im Rahmen einer Baugrunduntersuchung derzeit ermittelt und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens genehmigt)
Maßnahmen zur Überwachung	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Durch Vorlage des Bauantrags im Freistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahren ist eine Übersicht möglich. Durch Absteckung, Baubeginnsanzeige und Fertigstellungsanzeige ist der zeitliche Rahmen und Bauablauf zu überblicken.<input type="checkbox"/> Eine weitergehende regelmäßige Überwachung der grünordnerischen Festsetzungen durch die Naturschutzbehörde bzw. durch das Baureferat ist anzustreben. Dies gilt insbesondere für die Festsetzungen, die Teil der Vermeidungsstrategie der Eingriffe ist.<input type="checkbox"/> Überwachung der Anlage der Ausgleichsfläche und der Einhaltung der Festsetzungen dazu durch die untere Naturschutzbehörde, regelmäßige Überprüfung.

6.12 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine zusätzliche verdichtete Gewerbefläche mit damit verbundener Flächenversiegelung als Ortsabrundung in Zusammenhang weiterer gewerblich genutzten Flächen entlang der B 85 geschaffen. Der Maßnahme vorangestellt ist die Verlegung und Renaturierung des Fiederbachs. Das Vorhaben liegt außerhalb der Hochwasserbereichs des Fiederbachs. Mit weitreichenden Festsetzungen (einrahmender Grünstreifen, Baumpflanzungen, Dachbegrünung) sollen die negativen Auswirkungen der Maßnahme kompensiert werden.

7. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	ca. 3,61 ha = 79,1 %
Gewerbegebiet mit Einschränkung	ca. 0,36 ha = 7,9 %
Private Grünfläche (Gehölze anpflanzen)	ca. 0,05 ha = 1,1 %
Wasserfläche (Fiederbach)	ca. 0,20 ha = 4,4 %
Verkehrsfläche (incl. Straßenbegleitgrün)	ca. 0,15 ha = 3,3 %
Hauptverkehrsstraßenfläche (incl. Straßenbegleitgrün)	ca. 0,19 ha = 4,2 %
<hr/>	
Geltungsbereich	ca. 4,56 ha = 100,0 %

8. Allgemeine Anmerkungen zum Bebauungsplan und dem Verfahren

Zur Ausweisung des Baugebiets wird ein Bebauungsplanverfahren mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 07.04.2014.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 16.04.2014 bis 16.05.2014.

Die Abwägung über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden in der Stadtratssitzung am 28.06.2014 vorgenommen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.08.2014 in der Zeit vom 11.08. bis 11.09.2014 im Referat für Stadtentwicklung und Bauen durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Bestandteil des Bebauungsplans sind die Planzeichnung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die Geländeschnitte mit dem Übersichtsplan bezüglich der Lage der Schnitte, die Begründung mit Umweltbericht und die schalltechnische Untersuchung des Büro IBAS aus Bayreuth Nr. 14.7377-b01 vom 20.06.2014.

Die Umweltverträglichkeit wird gemäß §17 (1) UVPG im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2a BauGB geprüft und entsprechend der Anlage 1 BauGB dargestellt. Der Nachweis der Ausgleichsflächen erfolgt auf den Flächen der im Norden angrenzenden planfestgestellten Flächen zur Verlegung und Renaturierung des Fiederbachs. Es wird auf den Auszug aus dem LBP „Verlegung und Renaturierung Fiederbach“ (siehe Anlage 9) hingewiesen.

Referat für Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt
Thomas Blank, Gerhild Vonhold
Stand: 19.10.2014