

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 „An den Himmelsweihern“

7. Umweltbericht

Inhalt

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans
2. Fachziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung
3. Bestandsaufnahme, Lage und Beschreibung der Umwelt
4. Wesentliche Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen
5. Beeinträchtigung der Schutzgüter
6. Vermeidungs- Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen
7. Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung
8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten, Vorgehensweise
9. Artenschutz
10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen
11. Zusammenfassung

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 „An den Himmelsweiher“

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

	Vorhandenes Baugebiet	Bebauungsplan Amberg 114 „An den Himmelsweiher“
Art des Gebiets	Das Vorhaben liegt im bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplanten aber noch nicht bebauten innerstädtischen Bereich im Stadtteil Raigering. Das Plangebiet liegt unmittelbar am Ortsrand. Die umgrenzenden Bauflächen sind im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan als Gewerbegebiet mit Einschränkung und Allgemeines Wohngebiet dargestellt.	Im Bebauungsplan wird in etwa der gleiche Geltungsbereich neu überplant. Die bereits bebauten Parzellen werden herausgenommen, dafür wird ein Teil der Immenstetter Straße am Ortseingang mit einbezogen. Der Gewerbegebietsteil wird aufgrund eines konkreten Interessenten als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel planungsrechtlich festgeschrieben. Der anschließende Wohngebietsteil bleibt in etwa in der gleichen Größenordnung erhalten.
Art der Bebauung	Westlicher Baugebietsteil mit ca. 7100 m ² als Gewerbegebiet mit Einschränkung der Emissionen auf ein Mischgebiet. Ein Teil bereits für Einzelhandel festgesetzt ein Teil für Gewerbe und Betriebswohnung. Östlicher Teil als Allgemeines Wohngebiet mit ca. 13.000 m ² , festgesetzt mit E+DG, steiles Satteldach. 20 Parzellen, davon 3 bereits bebaut.	Westlicher Teil mit ca. 5500 m ² ausschließlich großflächiger Einzelhandel ausschließlich zur Nahversorgung, Verkaufsfläche gesamt max. 1500 m ² , Randsortimente und Gastronomie max. 70 m ² . Stellplatzflächen, Restgrundstück überwiegend Stellplatzflächen, Begrünung auf festgesetzten privaten Grünflächen. Östlicher Teil mit ca. 11.500 m ² weiterhin Allgemeines Wohngebiet mit E+DG und steilen Satteldächern wie im bestehenden Bebauungsplan.
Art der Erschließung	Das Gewerbe über die Immenstetter Straße. Durch das Gewerbegebiet soll ein Fußweg zum Wohngebiet verlaufen. Das Wohngebiet wird über die Schloßackerstraße erschlossen. Kanaltechnische Erschließung erfolgt ebenfalls mit dem gleichen System.	Das Sondergebiet über die Immenstetter Straße und die von Aschach kommende Raigeringer Straße. Der Wohngebietsteil nach wie vor über die Schloßackerstraße. Aufgrund der Topografie ist für die Kanalschließung der zwischen den verschiedenen Gebietstypen verlaufende Fußweg erforderlich und vorgesehen.
Bedarf an Grund und Boden	Für die rechtlich im Bebauungsplan zulässige Bebauung gilt: Gewerbe mit Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 Wohngebietsteil mit 0,3. Abzüglich der festgesetzten Grünflächen ergibt sich eine Versiegelungsrate von ca. 8500 m ² bei einem Geltungsbereich von ca. 22.260 m ² .	Der Bebauungsplan setzt im Sondergebiet eine zulässige GRZ von 0,8 fest (entspricht 80 %) fest, wobei diese überschritten werden darf, wenn die Überschreitungen flächengleich im Faktor 1:1 durch extensive Dachbegrünung ausgeglichen werden. Im WA ist eine GRZ von 0,4 zulässig. Damit ergibt sich eine überbaubare Grundfläche von ca. 4400 m ² im Sondergebiet und ca. 3900 m ² im Wohngebietsteil. Abzüglich der festgesetzten Grünflächen ergibt sich eine Versiegelungsrate von ca. 8300 m ² bei einer Geltungsbereichsgröße von 22.275 m ² und somit eine positive Versiegelungsbilanz.


Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 „An den Himmelsweihern“

2. Fachziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Merkmale	Auswirkungen	Erläuterung
Landschaftsplan	nein	Die Gewerbegebietsflächen werden in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel umgewandelt. Die Nutzungsbegrenzung wird korrigiert und an den jetzigen Entwurf des Bebauungsplans angepasst. Die Ortsrandeingrünung nach Norden wird statt wie bisher als im Änderungsentwurf als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Eingrünung an der Immenstetter Straße kann aufgrund der im Areal geplanten Nutzung und aus Platzgründen nicht in der räumlich wirksamen Form ausgeführt werden, die einer Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht und soll daher zugunsten der Ergänzung des Ortsrandgrüns im Norden wegfallen.
Regionalplan	nein	Siedlungsgebiet, geforderte Ortsrandeingrünung wird umgesetzt
Baumschutzverordnung	ja	im Geltungsbereich gültig
Stadtbiotopkartierung	nein	Kein Biotop im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung, daher keine Beeinflussung oder Auswirkung
Landschaftsschutzgebiete	nein	Lage außerhalb der Landschaftsschutzgebiete
Naturdenkmäler	nein	Kein Naturdenkmal im Geltungsbereich
FFH-, Vogelschutzgebiet	nein	Keine Betroffenheit von entsprechenden Gebieten
Naturschutzgebiet	nein	Keine Betroffenheit von entsprechenden Gebieten
Wasserschutzgebiet	nein	Keine Betroffenheit von entsprechenden Gebieten
Altlasten	ja	Keine Altlastenverdachtsfläche im Geltungsbereich
Sonstige Schutzausweisungen	nein	Keine Betroffenheit von entsprechenden Gebieten

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 „An den Himmelsweihern“

3. Bestandsaufnahme, Lage und Beschreibung der Umwelt

Karte des ABSP	Bestand	Berücksichtigung im Bebauungsplan
<u>Bestandskarte</u>	Eintragung als wechselfeuchter bis feuchter Boden—keine sonstigen Eintragungen, städtischer Raum.	Darstellung des ABSP als Siedlungsfläche entspricht dem rechtlichen Status des Areals mit rechtskräftigem Bebauungsplan. Diesbezüglich erfolgt keine Änderung.
<u>Zielkarte</u>	Für das Gebiet sind keine Ziele eingetragen, lediglich die Aussage, dass es sich um feuchte bis wechselfeuchte Böden handelt. Die Ziele in der näheren Umgebung gelten dem Erhalt und der Förderung der Lebensraum- und Verbundfunktion der Bäche (hier: Krumbach) hinsichtlich Bachraum- und Ufergestaltung.	Durch das Baugebiet erfolgt keine Veränderung oder Beeinträchtigung der Ziele des ABSP. Der Bachraum des Krumbachs ist nicht betroffen und liegt hinter der bestehenden Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Immenstetter Straße. Auch die Hangentwässerung ist nicht betroffen, da hier die Ableitung bereits über einen verrohrten Graben erfolgt.
<u>Naherholungskarte, nutzbare Freiräume</u>	Landschaftsraum mit mittlerer Bedeutung als Naherholungsraum, die geplante Bebauung ist bereits in der Naherholungskarte berücksichtigt.	Die Freiräume werden durch eine umfangreiche Ortsrandbegrünung strukturiert und in Ihrer Qualität verbessert. Die bisherigen Ackerflächen ohne Unterteilung bis hinauf nach Aschach werden gegliedert, die Bebauung abgerundet.
<u>Konfliktkarte</u>	Eingetragen sind durch Düngemittel- und Pestizidausbringung hervorgerufene mögliche Kontaminationen des Grundwassers auf Böden mit hohem/sehr hohem Kontaminationsrisiko. Beeinträchtigung der Erholungseignung und Lebensraumqualität durch Lärm und Zerschneidung von bestehenden und geplanten Straßen. (Von Schwandorf kommend ist der Weg über die AM 30 der kürzeste ins Industriegebiet Nord. Dieser führt durch Raigerung und unmittelbar am Baugebiet vorbei.	Im Bestand ist auf dem Areal des rechtskräftigen Bebauungsplans zwar ein faktisches Baurecht vorhanden, tatsächlich aber befindet sich dort ausnahmslos landwirtschaftliche Ackerfläche. 

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 „An den Himmelsweihern“

3. Bestandsaufnahme, Lage und Beschreibung der Umwelt

Karte des ABSP	Bestand	Berücksichtigung im Bebauungsplan
<u>Naturraumkarte</u>	Das Areal liegt im Bereich der Hirschauer Bergländer, eingebunden in den städtischen Raum von Amberg	-Keine Aussage-
<u>Bodenkarte</u>	Boden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion, im Westen wechselfeuchter bis feuchter Boden.	Im Bereich der feuchten Böden wird die Parkplatznutzung und die Einzelhandelsnutzung stattfinden. Der Markt soll zumindest in Teilbereichen in den Hang integriert werden um Böschungen weitgehend zu vermeiden und die für die Nutzung erforderlichen, relativ ebenen Flächen zu schaffen. Daher wird die Bodenfunktion aus dem ABSP weitgehend aufgehoben. Die Entwässerung des Parkplatzes ist über eine Versickerung bei den vorhandenen Bodenverhältnissen nicht möglich, eine Ableitung ist erforderlich.
<u>Klimakarte</u>	Darstellung als Kaltluftentstehungsgebiet mit hohem Ausgleichspotential für die Siedlungsflächen. Das gesamte nordöstliche Stadtgebiet ist als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet in die Klimakarte eingetragen.	Durch die Bebauung und Versiegelung erfolgt eine Verschlechterung gegenüber der IST- Situation, nicht allerdings gegenüber der rechtlich zulässigen Bebauung des vorhandenen Bebauungsplans. Hier ist durch die konzentrierten, vergrößerten Grüngürtel in und um das Baugebiet eine Verbesserung erfolgt.
<u>Grundwasserkarte</u>	Im Osten des Areals geringes, im westlichen Teilbereich mittleres Kontaminationsrisiko des Grundwassers	Durch die Bebauung wird das Kontaminationsrisiko des Grundwassers nicht verschlechtert, da im Ist- Zustand derzeit intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Herbi- und Pestizidgebrauch stattfindet.
<u>Allgemein nutzbare Freiräume</u>	Allgemein nutzbarer Freiraum mittlerer und hoher Bedeutung für die naturgebundene Erholung, durch Lärm beeinträchtigte Freiflächen, geplante Bebauung.	Die Bedeutung erschließt sich nur über das Landschaftsbild, nicht aber über die Flächen selbst, da intensiv landwirtschaftlich genutzt und ohne weitere Grünstrukturen. Durch die geplanten Eingrünungen werden Räume gebildet und der Naturraum strukturiert. Verbesserung der Situation.
<u>Freiraumverbindungen</u>	Allgemein nutzbarer Freiraum mittlerer und hoher Bedeutung für die naturgebundene Erholung, geplante Bebauung.	Siehe oben stehende Bemerkung. Verbindungen werden weder geschaffen noch gekappt. Verbessert wird die Anbindung des von Aschach kommenden Fahrradwegs an das Stadtgebiet.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 „An den Himmelsweihern“

3. Bestandsaufnahme, Lage und Beschreibung der Umwelt

Naturräumliche Einordnung:

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum „Oberpfälzer Hügelland“.

Es handelt sich um ein Voralbgebiet, Unterordnung Hirschauer Bergländer. Die Bodenbildung wird in diesem Gebiet durch Keuper, Feuerletten, Eisensandstein, Lias (Schwarzer Jura) und Dogger (Brauner Jura) bestimmt.

Die Beschreibung und Bewertung erfolgt bezogen auf den derzeitigen naturräumlichen Zustand nicht auf die rechtlich zulässige Bebauung des Bebauungsplans, da hierfür ist keine Beschreibung möglich und sinnvoll ist.

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Intensive landwirtschaftliche Nutzung, außerhalb des Straßenraus der Immenstetter Straße keine Versiegelung - Keine ausgewiesenen Schutzgebiete - Keine Brachflächen– Mager- oder Trockenflächen - Keine Grünstrukturen - Keine Gewässer	Die Grünflächen haben niedrige bis mittlere Bedeutung für Tier und Pflanzen aufgrund der intensiven Nutzung und z. T. massiven Störungen durch die Straße; Keine wertvollen Feucht- oder Magerstandorte vorhanden; Keine Vorrangfunktion für Arten- und Biotopschutz, kein Biotopverbund.
Boden	Intensive landwirtschaftliche Nutzung, wenig Versiegelung im Bestand. Aufgrund der Topografie Erosionsneigung mit Ausschwemmungen Richtung Krumbach. Der Ausgangszustand beinhaltet Ackerfläche auf teils feuchten bis wechselfeuchten Böden. Wird als Ausgangsbasis das bestehende Baurecht genommen, so ist hinsichtlich der zulässigen Versiegelung eine Verbesserung zum bestehenden Baurecht geplant.	Die Flächen haben wenig Bedeutung für die Bodenfunktion. Versickerung ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nur in geringem Umfang möglich.
Klima	Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet	Grundsätzlich von Bedeutung für das Stadtklima
Landschaftsbild und Erholung	Ohne Grünstrukturen weiträumig überblickbarer Landwirtschaftsbereich, keine Wegeverbindungen vorhanden.	Geringe Bedeutung für das Ortsbild; keine Erholungsfunktion; Ortsbild im Ortseingangsbereich und im Straßenbereich unbefriedigend

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 „An den Himmelsweihern“

3. Bestandsaufnahme, Lage und Beschreibung der Umwelt

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Wasser	Kein Wasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet; Oberflächenwasser und Hangwasser wird nach Westen zum Vorfluter Krumbach hin entwässert. Das anfallende Hangwasser wird in der am Baugebietsrand anschließenden Senke talwärts geleitet. Östlich oberhalb des Baugebiets liegen Teiche, die durch eine Quelle gespeist werden. Altlastenverdacht besteht aus dem Areal nicht.	Die Bauvorhaben des rechtskräftigen Bebauungsplans lassen keine Beeinträchtigung des Grundwassers besorgen.
Mensch	Lärmbelastetes Gebiet durch die Immenstetter Straße, die als Verbindung zwischen B 85 und Industriegebiet Nord dient.	Der Verkehrslärm und der Gewerbelärm wurden untersucht. Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Verwaltungsvorschriften der TA Lärm einzuhalten. Für den Verkehrslärm müssen weitere Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.
Kultur- und Sachgüter	Keine Gebäude, keine Naturdenkmäler, keine außergewöhnlichen Landschaftsbestandteile.	Keine Bedeutung.

4. Wesentliche Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen

Gemäß § 1, Absatz 6, Baugesetzbuch sind in der Bauleitplanung u. a. die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Um möglichen Konflikten von der Lärmentwicklung her vorzubeugen bzw. sie zu erkennen und den entsprechenden gesetzlichen Anforderungen zu genügen, wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt um nach 14 Jahren eine aktuelle Untersuchung mit den heute vorliegenden Daten und Anforderungen zu erhalten..

Die schalltechnische Untersuchung des Büros Alfred Bartl Akustik/ Bauphysik Nr. 482_0 vom 23.01.2015 ist Bestandteil des Bebauungsplans und der Begründung und beim Bau der Wohnhäuser und der Gebäude im Sondergebiet zu beachten.

Abzuklären waren insbesondere die Auswirkungen des Verkehrslärms, die nicht zufriedenstellend gelöste Lärmschutzwandproblematik und die Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels mit seinen Stellplätzen.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 „An den Himmelsweihern“

Folgende Zielvorgaben wurden in der Untersuchung gestellt:

- Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für den Tagzeitraum sollen im Außenwohnbereich EG eingehalten werden
 - Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für den Tagzeitraum sollen im übrigen Baugebiet überwiegend eingehalten werden
 - Es müssen ausreichend Möglichkeiten bestehen, bauliche Schallschutzmaßnahmen zu treffen
 - Die Überschreitungen zur Nachtzeit ist auf einen Wert zu begrenzen, der eine Gesundheitsgefährdung der Bewohner ausschließt.
 - Durch eine öffentlich- rechtliche Regelung ist zu gewährleisten, dass ein Innenpegel in Schlafräumen und Kinderzimmern von maximal 30 dB(A) erreicht wird. Dies ist durch geeignete Lüftungs- und Klimatisierungskonzepte oder mit angemessenen Fensterkonstruktionen zu erzielen.
 - Die Immissionen aus dem Sondergebiet dürfen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschreiten.
- Die Untersuchung bestätigt die Möglichkeit einer Wohnbebauung gemäß den genannten Zielvorgaben ohne Lärmschutzwand mit entsprechenden immissionsrechtlichen Vorgaben und Festsetzungen für die Bebauung.

Im einzelnen sind folgende Ergebnisse zu erwähnen:

Im gesamten Bebauungsplangebiet werden im Außenwohnbereich (EG) tagsüber die Orientierungswerte der DIN 18005-1:2007-07, Beiblatt 1 überschritten. Die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden damit tagsüber im gesamten Bebauungsplangebiet unterschritten bzw. eingehalten.

An fünf Gebäuden (Parzellen 1, 4, 7,11 und 14) werden nachts an jeweils **einer** lärmzugewandten Fassade (West) im Obergeschoß auch die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung um 1 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes VLärmSchR 97 werden in keinem Fall überschritten, so dass keine Gesundheitsgefährdung gegeben ist.

Da an den vorgenannten Gebäuden die Überschreitung der Grenzwerte nur an jeweils einer Fassade auftritt, bestehen ausreichende Möglichkeiten die Schlafräume an lärmabgewandte Fassaden zu orientieren.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 „An den Himmelsweihern“

Sollten die Wohngebäude vor Eintreten der schalltechnischen Wirksamkeit der als Abschirmung vorgesehenen Gebäude im Sondergebiet errichtet werden, dann ergibt sich folgende Situation:

Im gesamten Bebauungsplangebiet werden im Außenwohnbereich (EG) tagsüber die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 um maximal 4 dB(A) überschritten. An 17 Fassaden werden in den Obergeschoßen die Orientierungswerte tagsüber um maximal 5 dB(A) überschritten. Die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden tagsüber an zwei Gebäuden an der Westfassade im Obergeschoß um 1 dB(A) überschritten.

An fünf Gebäuden (Parzellen 1, 4, 7, 11 und 14) werden nachts an jeweils einer lärmzugewandten Fassade (West) im Erd- und im Obergeschoß auch die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Die Zielvorgaben können durch die vorliegende Planung erfüllt werden, da sich auch ohne die abschirmende Wirkung der nur in zwei Fällen in den Obergeschoßen eine Überschreitung der Grenzwerte für den Tagzeitraum um 1 dB(A) ergibt. Um jedoch auch diese Situation zu berücksichtigen, wird bei der Festsetzung der erforderlichen baulichen und passiven Schallschutzmaßnahmen auf diese Situation abgestellt.

Die Lage und die Höhe der Pultdächer ist unabhängig davon als aktive Schallschutzmaßnahme zum Schutz des allgemeinen Wohngebietes vor den Verkehrslärmemissionen festzusetzen.

Die Möglichkeit der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm wurde für den im Sondergebiet zulässigen Einzelhandel einschließlich Parkplatz/ technischen Einrichtungen und Anlieferungen geprüft. Die Einhaltung ist möglich, wenn für den Betrieb die in der Schallschutzuntersuchung vorgegebenen Auflagen beachtet werden. Unter anderem z.B.

- Keine Belieferung, keine Be- Entladetätigkeit zur Nachtzeit
- Einhausung der Anlieferung und der Rampen
- Der Nachweis der grundsätzliche Möglichkeit der Einhaltung der TA Lärm für die Einzelhandelsnutzung ist durch die Schallschutzuntersuchung erbracht, der Nachweis der Einhaltung der TA Lärm für ein geplantes Objekt ist Voraussetzung für die baurechtliche Genehmigung.

5. Beeinträchtigung der Schutzgüter

Die voraussichtlichen Einflüsse wurden anhand der bisher gewonnenen Erkenntnisse und Informationen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange abgeschätzt. Verwertet wurden auch andere allgemeine und gebietsbezogene Datengrundlagen und Quellen.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 „An den Himmelsweihern“

Grobe Abschätzung der durch den Bebauungsplan verursachten Beeinflussung			
Schutzgut	Spürbare/ erhebliche Beeinflussung	geringe/ nicht erhebliche Beeinflussung	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		X	Kein grundsätzlicher Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen da die Nutzung und Versiegelung bereits rechtlich zulässig sind und die entscheidenden Grundlagen sich daher nicht ändern. Zukünftig sowohl durch den rechtlichen Bestand als auch durch die Um/- Neuplanung keine ungestörten Lebensräume für Pflanzen und Tiere (Störungen durch Verkehr, Besucher, Parkplatz-freihaltung im Winter etc.)
Boden		X	Keine Versiegelung zusätzlicher Flächen im Vergleich zum rechtlichen Bestand. Vermehrte und zusammenhängende Grünflächen. Neu festgesetzt sind auch realistische Versiegelungsgrößen, im rechtskräftigen Bebauungsplan liegt die zulässige GRZ im Gewerbegebiet bei 0,6, auch für den Einzelhandelsbereich. Dies kommt einer Nutzungsbeschränkung gleich und wird durch die Neuplanung korrigiert.
Wasser		X	Abwasser und Regenwasser werden über bestehende und im Zuge der Erschließung aufzuweitende Kanäle abgeleitet. Keine wesentliche Veränderung bezüglich versiegelter Flächen.
Luft		X	Keine zusätzliche Beeinträchtigung im Vergleich zum Bestand, da keine relevante Veränderung geplant ist.
Klima		X	Grundsätzliche Lage am Stadtrand und in Frischluftentstehungsgebieten. Aufgrund gleichbleibendem Nutzungsschema und Nutzungsintensität keine wesentliche Änderungen –auch im kleinklimatischen Bereich- prognostizierbar.
Landschaftsbild und Erholung		X	Keine relevanten Veränderungen. Lage am Ortsrand. Verbesserung im Hinblick auf die Umplanung der Ortseinfahrt , die Verkehrsbremse und den Rückbau des Asphaltsees der Einmündung der Raigeringer Straße.
Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		X	Aufgrund der Straße vorhandene Beeinflussungen sind Lärmemissionen neu auch durch den im Sondergebiet zulässigen Einzelhandel mit seinen Stellplätzen. Die Zulässigkeit der geplanten Nutzung wurde untersucht.
Kultur- und Sachgüter		X	Keine negative Auswirkung auf Kulturgüter.
Natürliche Ressourcen		X	Keine Beeinflussung ersichtlich.

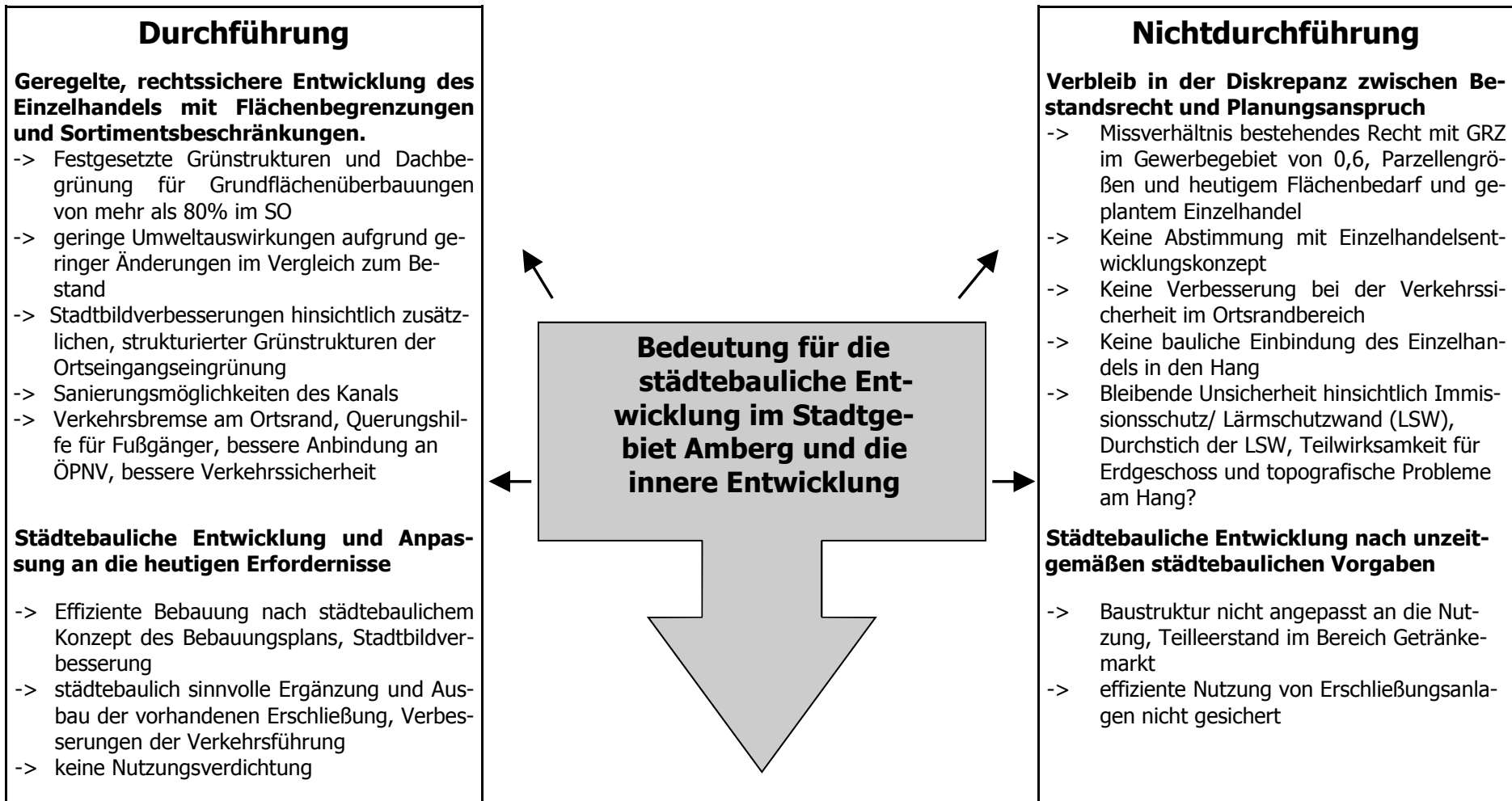
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 „An den Himmelsweihern“

6. Vermeidungs– Verringerungs– und Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Verringerungsmaßnahmen	Ausgleichsmaßnahmen	Vergleich mit bestehender Situation
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Gebiet im innerstädtischen Bereich, bereits in der geplanten Nutzungsintensität und Nutzungsart überplant.	Festsetzung öffentlicher und privater Grünfläche mit Bepflanzungsvorschriften. Festsetzung von Baumstandorten mit einheimischen Baumarten.	Innenbereichsentwicklung auf dem Areal eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die zukünftige zulässige Versiegelungsrate liegt knapp 300 m ² unter der jetzt zulässigen. Aufgrund der positiven Versiegelungsbilanz sind daher keine Ausgleichsflächen für Natur und Landschaft erforderlich. Keine nach BNatSchG erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Extensive Dachbegrünung ist im SO– Bereich an der Ostseite der nördlich liegenden Gebäude festgesetzt. GRZ– Überschreitungen sind ebenfalls im Verhältnis 1:1 durch Dachbegrünung auszugleichen. Festsetzung von privaten Grünflächen an den Grenzen im Osten und Westen im Sondergebiet.	Keine wesentliche Änderung ersichtlich.
Boden	Beschränkung auf den Innenbereich. Beschränkung der Flächenversiegelung unter die maximalen Bestandswerte der genehmigten Nutzung.	Erhöhung der Grundflächenzahl über 0,8 nur mit Ausgleich 1:1 mittels extensiver Dachbegrünung zulässig. Vergrößerung und Zusammenlegung der Grünanteile		Geringfügige Verbesserung der Versiegelungsrate unter Annahme realistischer Versiegelungsraten.
Wasser	Keine Vergrößerung der Flächenversiegelung zur genehmigten Nutzung. Kanalausweitung.	Wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze. Keine weitere Versiegelung zulässig. Teilweise Rückhaltung im SO durch begrünte Dachflächen.		Grundwassereintrag durch Schadstoffe wird im Hinblick auf die Pestizidbelastung der intensiven Landwirtschaft verbessert.
Luft	Keine wesentlichen Änderungen zum rechtlichen Bestand	Sicherung der Grünflächen durch Festlegung als öffentliches Grün Versuch eines reibungslosen Verkehrsablaufs durch Verbesserungen der Leistung der Knotenpunkte und Anbindungen.		Errichtung einer Haltestelle für den ÖPNV und Fahrrad– bzw. fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgungsfläche tragen zur Schadstoffminimierung und Verkehrsvermeidung bei
Klima	Keine zusätzliche Beeinträchtigung von Frischluftentstehungsgebieten im Vergleich zum rechtlichen Bestand.	Keine Ausweitung von Rechten, die zu Beeinträchtigungen von Klima oder Kleinklima führen könnten.		Keine Verschlechterung.
Landschaftsbild und Erholung	Topografisch exponiert. Keine herausragende Höhenentwicklung,	Raumwirksame Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen festgesetzt.		Verbesserung durch strukturierte Grünfläche sowie räumliche Gestaltung und Unterteilung des Geländes.
Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Gebiet mit vorhandenen Beeinflussungen durch Emissionen.	Untersuchung der Auswirkungen auf die Umgebung. Versuch der Verkehrsbremse durch Umbau der Ortseinfahrt und Querungshilfe.		Keine wesentliche Änderung im Lärmbereich, optische Verbesserungen.
Kultur- und Sachgüter	Nicht vorhanden.	Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung wird sich nicht negativ auf Kulturgüter auswirken.		Keine Änderung

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 „An den Himmelsweihern“

7. Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung im Vergleich zum rechtlichen Bebauungsplanbestand



Umweltauswirkungen

Umweltauswirkungen

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 „An den Himmelsweihern“

8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten, Vorgehensweise bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten

Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> • Da der Bebauungsplan keine zusätzlichen Außenbereichsflächen überplant, Alternative= Belassen des bestehenden Bebauungsplans mit ähnlichen Auswirkungen und Geltungsbereich • Im Bereich Raigering keine weiteren geeigneten Flächen • Unter Bezugnahme auf des Einzelhandelsentwicklungskonzept ist der Standort für die Nahversorgung vorgesehen und bedeutsam für die Nahversorgung da er unmittelbar an eine Versorgungslücke anschließt. • Keine weiteren Bebauungslücken bei denen der Ortsrand/ das Ortsbild gleichzeitig verbessert werden kann
Allgemeine Datengrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Kataster, Stand 2015 • Flächennutzungs- und Landschaftsplan in der Fassung vom 03.06.2015 • Luftbilder neu (2013) , Fotos des Stadtentwicklungsamts Amberg 2014/2015 • Stadtbiotopkartierung der Stadt Amberg (Stand: 2006) • Gutachten Stadt ABSP Amberg vom August 2010 • Schutzgebiete nach Naturschutzrecht • Topografische Karten • Kanalkataster, Stand 29.09.2008
Gebietsbezogene Datengrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Rechtskräftiger Bebauungsplan, v. 20.10.2001 • schalltechnische Untersuchung des Büros Alfred Bartl Akustik/ Bauphysik Nr. 482_0 vom 23.01.2015 • Einzelhandelsentwicklungskonzept von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA - Beratung und Umsetzung), vom Stadtrat der Stadt Amberg in seiner Sitzung am 27.07.2011 beschlossen, Ergänzung für Standort- und Wirkungsanalyse Amberg Raigering, GMA vom Januar 2014,
Verwendete Verfahren	<ul style="list-style-type: none"> • Terrestrische Kartierung unter Verwendung der Luftbilddaufnahmen • Auswertung der Stadtbiotopkartierung • Auswertung der bisherigen Planungen des Bebauungsplans Amberg 41 „Raigering Nord“ • Durchsicht diverser Baugenehmigungen der umliegenden Grundstücke
Schwierigkeiten/ fehlende Erkenntnisse	<ul style="list-style-type: none"> • Für das Gebiet lagen keine weitergehenden faunistischen Erhebungen vor.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 „An den Himmelsweihern“

9. Artenschutz

Entsprechend § 42 Abs. 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 19 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässigen Vorhaben i. S. des § 21 Abs. 2, Satz 1 für die in Anhang IV der FFH Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für die europäischen Vogelarten nur wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht weiterhin erfüllt wird .

1. Lebensraum

Das Areal liegt am Stadtrand im Süden und beinhaltet intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Areal existiert bereits Baurecht in Form des rechtskräftigen Bebauungsplans Amberg 41 „Raigering Nord“ Im Geltungsbereich werden keine ökologisch wertvolle Flächen, Baumhecken o.ä. gestört und entfernt. Der Geltungsbereich grenzt an die viel befahrene Immenstetter Straße an

Im Geltungsbereich sind keine artenschutzrechtlich bedeutsamen Flächen vorhanden. Im Plangebiet befinden sich ansonsten keine hochwertigen Grünstrukturen und keine extensiv genutzten Wiesen, die Bepflanzung ist teils einseitig und eher an Gartenbepflanzung orientiert.

Vorhanden sind weder Hohlräume und Erdhöhlen noch leer stehenden Gebäude, die als Unterschlupf oder Brut bzw. Nisthöhle dienen können. Gewässer oder andere wechselfeuchten Gebiete existieren ebenfalls nicht im Geltungsbereich.

Nicht nachweisbar sind Winterquartiere von Fledermäusen und Amphibien. Aufgrund des Fehlens von seltenen Arten mit großen Revieren muss das Gebiet auch nicht im Zusammenhang oder als Teil eines Naturgroßraums betrachtet werden.

2. Wirkungen des Vorhabens

Hauptauswirkung ist die zusätzliche Versiegelung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. anderweitiger Grünflächen durch den Bau der erforderlichen, Erschließungsanlagen, Stellplätze und Gebäude. Das Verkehrsaufkommen insgesamt wird kaum erhöht. Das bisher nicht frei zugängliche Gelände, wird erschlossen. Es entsteht ein Wechsel zwischen unversiegelten Gartenbereichen und versiegelten Erschließungs- und Gebäudebereichen. Der Lebensraum wird durch Erschließungsanlagen zerschnitten. Während der Erschließungs- und Bauphase ist mit Erdbewegungen und Baulärm zu rechnen.

3. Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität

Festsetzungen im Bebauungsplan, die den Eingriff minimieren sollen sind im Umweltbericht bereits dargestellt. Durch die geplante, wenig verdichtete Bebauung können der grundsätzliche Ortsrandcharakter und die damit verbundenen Strukturen und Lebensräume erhalten bleiben. Die Straße ist als Verkehrsberuhigter Bereich mit einer geringen Verkehrsfrequenz und geringer Geschwindigkeit geplant.

Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund des bestehenden Baurechts, das nicht erweitert wird, nicht erforderlich.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 „An den Himmelsweihern“

Arten des Anhangs IV der FFH Richtlinie		Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz- Richtlinie
Pflanzenarten	Tierarten	Abschichtungsprinzip
- Wirkraum außerhalb des bekannten Verbreitungsgebiets — erforderlicher Lebensraum nicht vorkommend — Wirkungsempfindlichkeit gering		
in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kann festgestellt werden, dass im Untersuchungsgebiet keine nach Anhang IV FFH betroffenen Tier- und Pflanzenarten vorkommen.		Einzelartenbezogene Bestandssituation im Untersuchungsgebiet Artengruppe nach Landschaftsbestandteilen (siehe Lebensraumbeschreibung) Bodenbrütende Vogelarten der offenen Kulturlandschaft.
Verbotstatbestände nach §42 Abs. 1 BNatSchG		
Eine Prüfung auf Erfüllung der Verbotstatbestände entfällt		Grundsätzliches Kollisionsrisiko mit Fensterscheiben in Gebäuden und mit KFZ Grundsätzliche Überbauung von landwirtschaftlichen Flächen, die potentielle Nistplätze der Vogelarten darstellen. Im Zuge der Baumaßnahmen können Nester zerstört oder Jungvögel getötet werden. Verbotstatbestand nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG Störungen an den Lebensstätten durch baubedingte Auswirkungen sind ebenfalls nicht auszuschließen. Verbotstatbestand nach § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG
Befreiungsvoraussetzungen gem. § 62 BNatSchG in Verbindung mit Art. 5, 9 und 13 VS-RL		
Zu kleine und damit zu unwesentliche Strukturen für das Überleben von Populationen. Einseitige Strukturen und somit nur Teillebensräume für z.B. Teilbereiche der Nahrungsaufnahme		Die oben beschriebenen Verbotstatbestände sowie die bau- und betriebsbedingten Störungen durch Lärm und visuelle Effekte werden sich nicht erheblich auf den Bestand auswirken. Da das Baugebiet am Ortsrand liegt sind in näherer Umgebung Ausweichmöglichkeiten in Form von weiteren, großflächigen landwirtschaftlichen Nutzflächen vorhanden, auf denen der erforderliche Lebensraum gegeben und der Bruterfolg möglich sind. Angesichts der Vorbelastung durch Landwirtschaft und Verkehr bedingen die zusätzlichen Beeinträchtigungen keine wesentliche Veränderung der Populationsdichte und des lokalen Erhaltungszustands der Arten. Der Verbotsbestandteil nach Art. 5 VS- RL wird nicht erfüllt. Durch die zusammenhängenden Grünflächen und die umfangreiche Ortsrandeingrünung wird die Vogelpopulation in der Umgebung gefördert. Durch die Bepflanzungsvorschriften für die Hausgärten in Verbindung mit den Ausgleichsflächen wird ein vielfältiger Kulturlandschaftsbestandteil geschaffen, in dem auch andere Arten gefördert und gestützt werden können. Die ökologische Funktion des Standorts wird gewahrt. Artikel 5 und 9 der Vogelschutzrichtlinie stehen daher einer Befreiung nach § 62 Abs. 1 BNatSchG für diese Art nicht entgegen.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 „An den Himmelsweihern“

10. geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

- Durch Vorlage des Bauantrags im Freistellungs –bzw. Baugenehmigungsverfahren ist eine Übersicht möglich. Durch Absteckung, Baubeginnsanzeige und Fertigstellungsanzeige sind der zeitliche Rahmen und Bauablauf zu überblicken.
- Laut Bebauungsplanfestsetzungen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- Eine weitergehende regelmäßige Überwachung der grünordnerischen Festsetzungen durch die Naturschutzbehörde bzw. durch das Baureferat ist anzustreben.
- Die Einhaltung der TA Lärm für den Sondergebietsbereich ist bei der Objektplanung nachzuweisen.

11. Zusammenfassung

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren beinhaltet eine notwendige planerische Anpassung an die bereits mit Baurecht belegte Fläche am Ortsrand. Im Verfahren ist eine angemessene Berücksichtigung bestehender Rechte durch den Bebauungsplan erforderlich, zur Prüfung und Beurteilung ist aber auch die vorhandene Situation vor Ort mit heranzuziehen.

Die Sicherung der fußläufig erreichbaren Nahversorgung für den Ortsteil ist ein wesentlicher Grund für die Bebauungsplanaufstellung.

Die Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanaufstellung sind nicht wesentlich. Dies insbesondere, da die bisher zulässige Nutzung keine grundsätzliche geänderte Nutzungsstruktur erfährt. Die Absicht gewerblicher Bebauung und Einzelhandels mit den erforderlichen Stellplatzflächen ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan verankert. Die wesentlichen Änderungen betreffen die Flächengrößen im Sondergebiet und die Verkehrslenkung im Ortseingangsbereich. Auch wurden die bisher im Gewerbegebiet zulässigen Versiegelungsraten bedarfsangepasst erhöht, dafür aber private Grünflächen geschaffen und für Überschreitungen z.B. ein Ausgleich in Form von Dachbegrünungen verlangt.

Eine Nutzungs- oder Versiegelungserweiterung erfolgt insgesamt nicht. Aufgrund der Innenentwicklungsmaßnahme sind rechtlich die Eingriffe die aufgrund der Aufstellung zu erwarten sind, im Sinne des §1a Abs. 3, Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Maßnahme erfolgt und damit zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Da das Vorhaben mit ca. 1500 m² Verkaufsfläche in den Vorprüfungsbereich nach Anlage 1 Nr. 18.8 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) fällt, wurde gemäß § 17 UVPG im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchgeführt.

Die Ergebnisse des Umweltberichts legen nahe, dass eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes aufgrund des Bestands und der Innenbereichslage als sehr gering einzustufen sind. Veränderungen betreffen den Immissionsschutz, da die bisher geplante Lärmschutzwand nicht ausgeführt wird. Deren Problematik wird in der Begründung unter Punkt 3.6 bereits erörtert. Die Lärmproblematik lässt sich im baulichen Rahmen der Objektplanung abarbeiten.