

Stadt Amberg

Bebauungsplan AM 117 „Bergsteig Mitte II“

UMWELTBERICHT GEMÄß §2 UND 2A BAUGB

Fassung: 28.06.2017

Ergänzt: -

Amberg, den 15.05.2017

Aufgestellt,

Thomas Blank, Landschaftsarchitekt

Hinweis: Der Umweltbericht zum Bebauungsplan gemäß § 2a Nr. 2 BauGB i. d. F. vom 28.06.2017 ist Bestandteil der Begründung.

Inhalt

Inhalt	2
1. Einleitung	1
1.1. Kurzdarstellung des Planinhalts	1
1.2. Rechtliche Rahmenbedingungen	8
1.3. Übergeordnete Ziele und Planungen.....	8
1.3.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013	8
1.3.2. Regionalplan.....	13
1.4. Schutzgebiete und Schutzobjekte	15
1.5. ABSP	15
1.6. Abbauplanungen	16
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung	17
2.1. Beschreibung der Schutzgüter	17
2.1.1. Arten und Lebensräume.....	17
2.1.2. Boden.....	18
2.1.3. Wasser / Grundwasser.....	21
2.1.4. Klima und Lufthygiene.....	21
2.1.5. Landschaft.....	22
2.1.6. Mensch.....	22
2.1.7. Kultur- und sonstige Sachgüter	24
2.2. Wechselwirkungen.....	25
3. Prognose bei Nichtdurchführung	25
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (gemäß §1 Abs. 5 und § 1a BauGB).....	26
4.1. Vermeidung und Verringerung	26
4.2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	27
4.3. Ermittlung des Ausgleichbedarfs / Bestandsbewertung / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 27	
5. Anderweitige Planungsmöglichkeit	27
6. Zusätzliche Angaben des Umweltberichts.....	27
6.1. Methodik.....	27
6.2. Schwierigkeiten und Kenntnislücken	28
6.3. Monitoring	28
7. Zusammenfassung	28
8. Verwendete Grundlagen und Literatur	30

1. Einleitung

Scopingtermin

Auf einen Scopingtermin wurde im Rahmen dieses Verfahrens verzichtet, da das Gebiet vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Amberg 81 Bergsteig Mitte liegt. Es erfolgte eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Fachstellen und Fachbehörden, die nicht bereits während der Planungsphase hinzugezogen wurden, werden durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange integriert.

1.1. Kurzdarstellung des Planinhalts

Beschreibung des Gebietes

Räumliche Lage:

Das überplante Gebiet des gesamten Bebauungsplanareals liegt im Stadtteil Bergsteig im Südosten des Stadtgebiets nahe der Grenze zur Gemeinde Kümmersbruck. Das Gebiet wird begrenzt durch die Rosenthalstraße im Süden und Osten sowie die Breslauer Straße im Norden. Ausnahme bilden hier das Baufeld des Sportheims des Inter Bergsteig Amberg im Nordosten einschl. eines neu geplanten Parkplatzes sowie die Flächen der geplanten Wohnbebauung westlich des Spielplatzes an der Karlsbader Straße.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich beinhaltet sowohl öffentliche Straßen als auch private Flächen und umfasst ein Areal mit ca. 6,21 ha.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen gemäß § 9 (7) folgende Flurnummern der Gemarkung Amberg:

502/4, 502/3, 502/1, 502, 501/4, 501/1, 500/7, 500/4, 500/3, 490/19, 2024/83, 2024/80, 2024/79, 2024/78, 2024/63, 2024/225, 2024/216, 2024/215, 2024/214, 2024/198, 2024/197, 2024/196, 2024/195, 2024/194, 2024/193, 2024/184, 2024/148, 2024/122, 2024/121, 2024/120, 2024/213, 2024/212, 2024/211



Abbildung 1 Bergsteig 2001

Topografie:

Die Oberflächen im Geltungsbereich sind nach Westen hin leicht geneigt, der Höhenunterschied beträgt insgesamt ca. 7 m. Die Hangneigung ist dabei relativ konstant.

Luftbild



Abbildung 2 Luftbild Juni 2016



Abbildung 3 Schrägaufnahme März 2017

Bebauungsplanentwurf

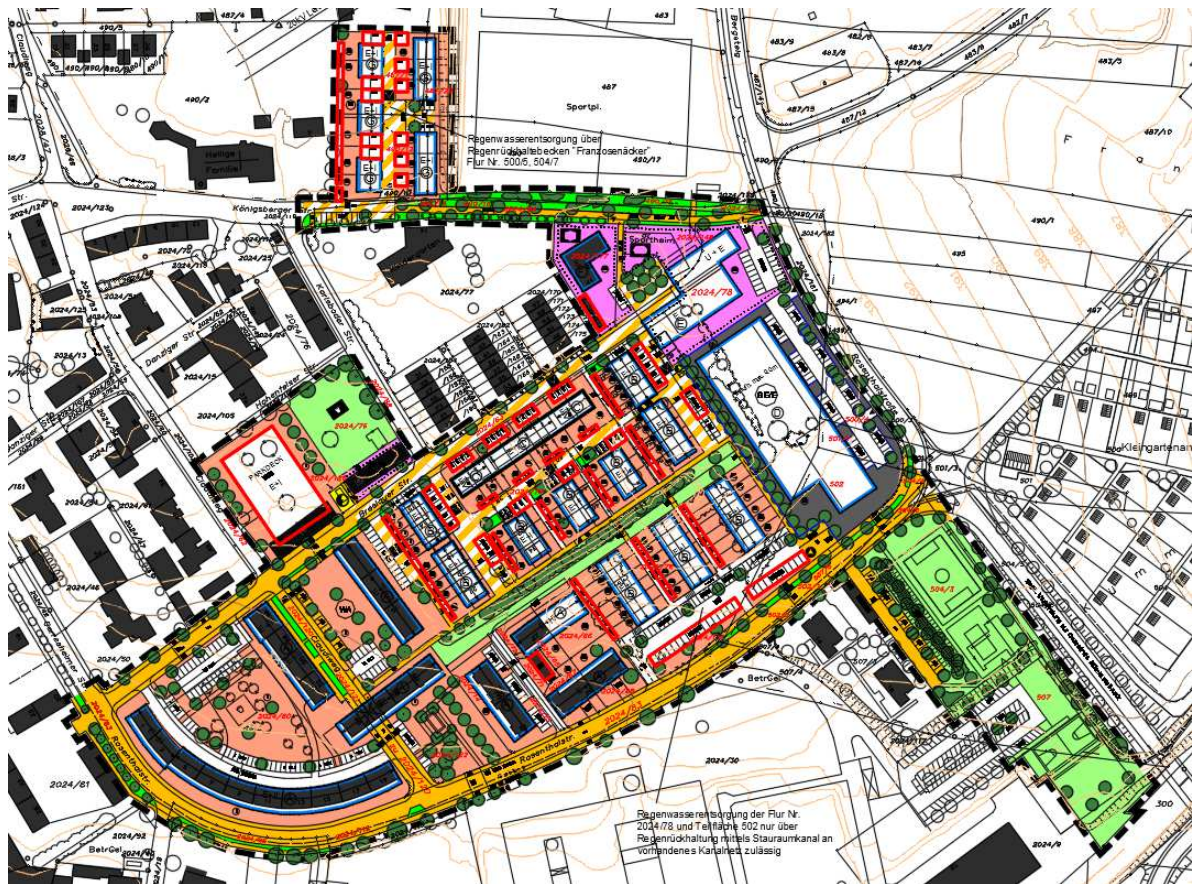


Abbildung 4 rechtskräftiger Bebauungsplan Amberg 81 „Bergsteig Mitte“

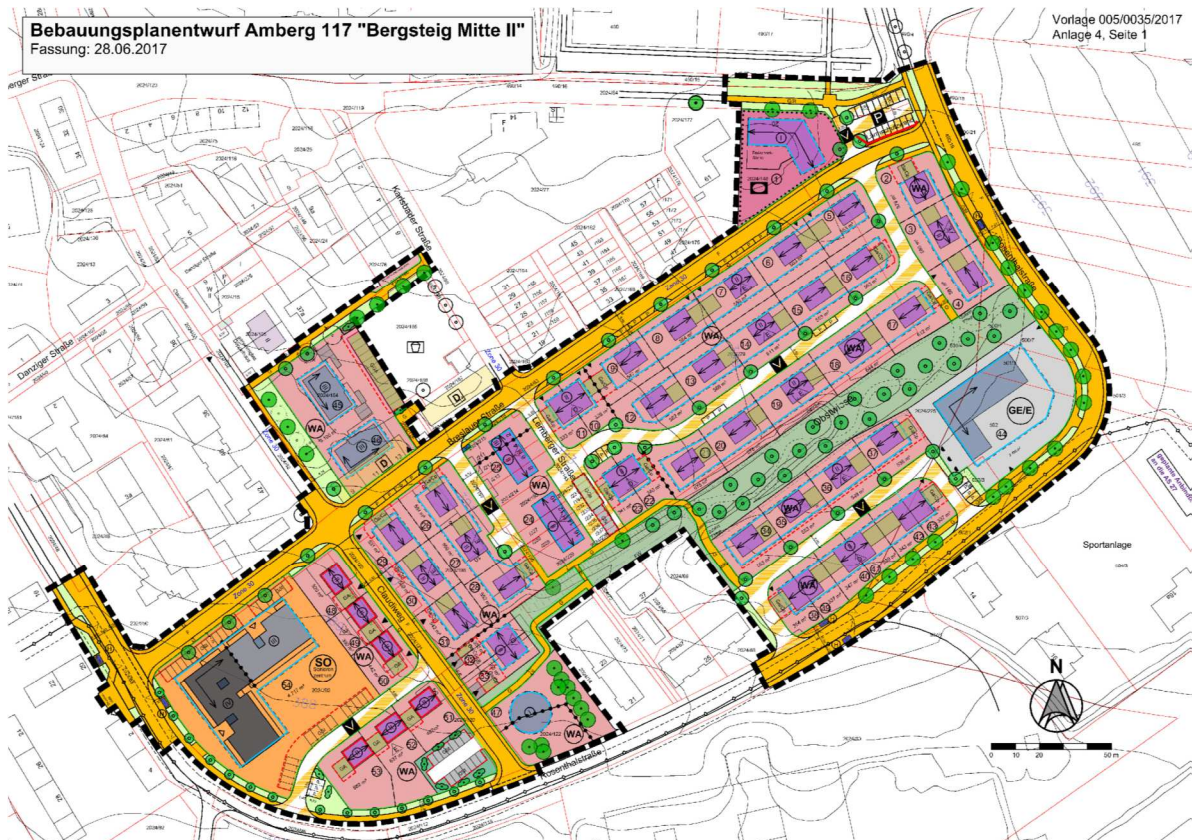


Abbildung 5 Bebauungsplanentwurf Stand: 28.06.2017

Art und Umfang:

Im Areal ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg 81 "Bergsteig Mitte" Baurecht geschaffen. Die Überplanung des Bebauungsplans erfolgte durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Amberg 117 "Bergsteig Mitte II" mit einem reduzierten Geltungsbereich. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die bislang auf Reihenhausbebauung ausgerichtete Konzeption neu auf eine Bebauung mit Einzelhäusern auf einem reduzierten Geltungsbereich überplant werden. Diese wird auf den östlichen Bereich ausgedehnt, so dass die Gewerbeflächen auf den Bestand reduziert werden. Der Bereich um den Rundbau, der bereits abgebrochen wurde, wurde neu geplant und soll im Nordteil als Sondergebiet altersgerechtem Wohnen dienen.

Entwicklungsziele:

Ziel ist die Entwicklung und Schaffung von neuem Wohnraum, die Möglichkeit zur Verbindung der Funktionen Wohnen und Arbeiten sowie die Veränderung des Bewusstseins zum Stadtteil innerhalb und außerhalb des Quartiers. Die Unterstützung der Reaktivierung des Stadtteils soll durch eine sozialverträgliche Nachverdichtung erfolgen.

Bebauungskonzept:

Zur Aufwertung des mittleren Teils des Stadtteils Bergsteig werden die Geschosswohnungsbauten mit nicht mehr zeitgemäßen niedrigen Wohnstandards durch eine Einzelhausbebauung mit dazwischen liegenden Gärten ersetzt werden. Eine Reihe von Wohnblöcken wurde in den letzten Jahren bereits entfernt. Der westliche Teil wird als Sondergebiet Seniorenzentrum ausgewiesen. Dabei soll sich zur Rosenthalstraße hin orientiert eine lärmabschirmende Bebauung entwickeln. Damit wird auch im Hinblick auf die Lärmimmissionen auf die vorhandene und nicht beeinflussbare Gemengelage der gewerblichen Nutzung sowie zur Bahnlinie hin reagiert. Dahinter soll sich Wohnnutzung entwickeln. Festgesetzt ist hier ein Allgemeines Wohngebiet mit kleinteiligerer Struktur in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Lediglich im Nordwesten ist im Übergang an die dort vorhandene Bebauung ein kleinerer Teil mit dreigeschossigem Geschosswohnungsbau festgesetzt.

Erschließungskonzept:

Das Gebiet ist nach dem Ausbau und der Verlängerung der Rosenthalstraße gut überörtlich und mit dem übrigen Stadtgebiet verbunden. Der Geltungsbereich selbst wird von den drei außenliegenden Ortsstraßen vollständig und ausreichend erschlossen. Im Wohngebietsbereich werden sämtliche Straßen als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Es gibt hier zwei Ringerschließungen sowie eine bereits errichtete Stichstraße. Zur Verkehrsberuhigung werden hier öffentliche Baumpflanzungen, die in die Privatflächen hineinragen sowie Längsstellplätze angeordnet. Die Ausbaubreiten der Fahrbahnen betragen durchgehend 6 m.

Relevante Festsetzungen:

- In 1. Werden Art und Maß der baulichen Nutzung festgelegt. Es werden die Nutzungen ‚Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO‘, Gewerbegebiet mit Einschränkungen §8 BauNVO‘, sowie ein ‚Sondergebiet Seniorenzentrum nach §11 BauNVO‘ festgesetzt. Das Sportheim wird als ‚Sportlichen Zwecken dienendes Gebäude‘ festgesetzt.
- Die GRZ wird auf 0,4 im WA, 0,7 auf der Gemeinbedarfsfläche, 0,8 im GE/E sowie 0,7 im SO festgesetzt.
- Die Anzahl der Vollgeschosse schwankt von einem (Sportheim), bis 4 im Bereich des SO.
- Für die Einzelhausbebauung ist eine Ausrichtung der Gebäude südost- bzw. südwestorientiert.
- Einfriedungen und Stützmauern sind bis 1,30 m bzw. 1,00 m Höhe zulässig, die Durchlässigkeit für Kleintiere wird aufgrund einer max. zulässigen Sockelhöhe von 10 cm gewährleistet.
- Die zu pflanzenden Baumarten sind festgesetzt, dazu auch die zu schaffenden Obstgehölze.

- Mindestens 70% der zu pflanzenden Straucharten sind standortgerecht und heimisch zu wählen.
- Die RAS-LP4 ist zwingend einzuhalten.
- Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken, kupfer-, zink- und bleigedeckte Dächer sind beschichtet auszuführen.
- Denkmalschutzgebäude sind dargestellt. Der Abbruch des Gebäudes Breslauer Straße 9,11,13 ist nur nach vorheriger denkmalrechtlicher Erlaubnis zulässig.
- Entlang des Parkplatzes des Sportheimes ist eine Lärmschutzwand mit 2 m Höhe geplant.
- Entsprechend den Ergebnissen des Schallschutzgutachtes des IB Kottermair GbmH, Altomünster, vom 13.04.2017 mit der Projektnummer 5580.0/2016-AS sind unter Pkt. 10 der Textlichen Festsetzungen differenziert nach Fassadenseiten bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen aufgrund des Gewerbelärms (Pkt. 10.3), Sportanlagenlärms (Pkt. 10.4) sowie des Verkehrslärms (Pkt. 10.5) festgesetzt.
- Bei der Neuanlage von Grünanlagen ist unbelastetes Bodenmaterial gemäß 10.8 der Textlichen Festsetzungen aufzubringen.
- Aufgrund der Vorbelastungen aus der Auswertung der Luftbilder aus dem Jahr 1945 ist bei Baumaßnahmen eine Freimessung auf Bombenblindgänger gefordert.
- Zu Verzögerung des Regenwasserabflusses werden Maßnahmen zur Verzögerung und Versickerung wie durchlässige Beläge, raue Beläge oder Mulden wird empfohlen.

Standort:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes AM 117 „Bergsteig Mitte II“ befindet sich nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Stadt Amberg vom August 2010 im Bereich des Städtischen Raum Ambergs, Untergruppe Wohngebiet / Mischgebiet.

Eingriffsflächen (Bauflächen mit Darstellung der GRZ)

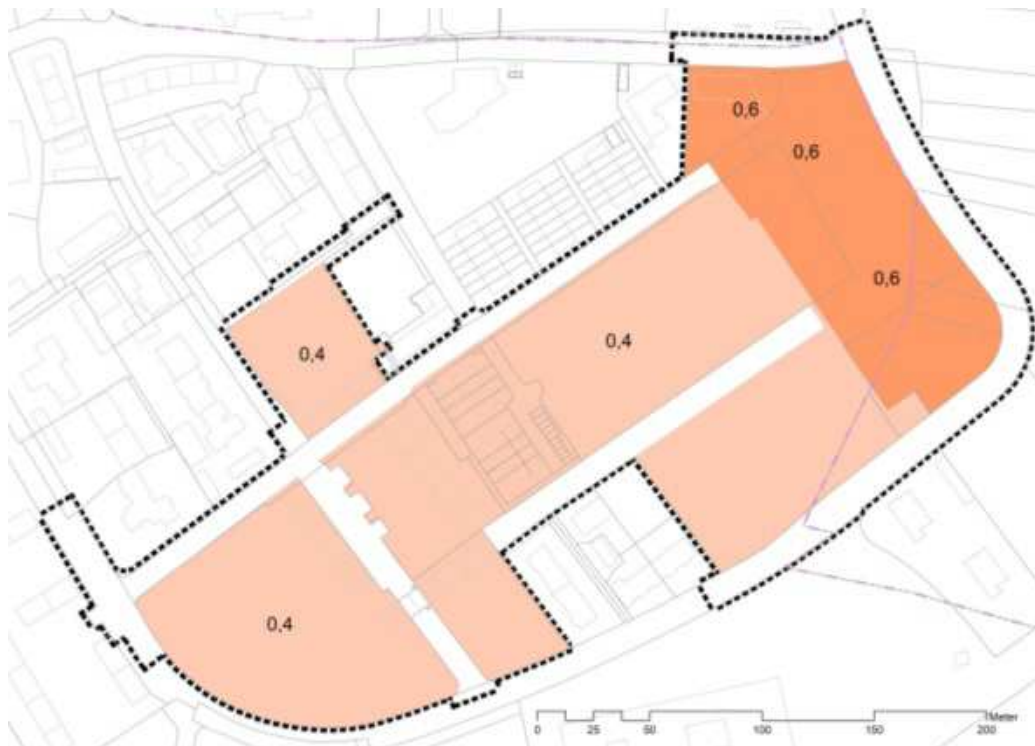


Abbildung 6 Eingriffsflächen rechtskräftiger Bebauungsplan AM 81 Bergsteig Mitte



Abbildung 7 Bebauungsplanentwurf festgesetzte GRZ

Grün- und Freiraumkonzept

Für das Gebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan Amberg 81 „Bergsteig Mitte“ vor. Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt sich, dass sämtliche Flächen sowohl des ursprünglichen, rechtskräftigen, als auch des derzeit in Planung befindlichen Bebauungsplan in der Kategorie „Gebiete mit hohem Versiegelungs- oder Nutzungsgrad“ zuzuordnen sind. Der oben links dargestellte rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht eine überbaubare Fläche von 21.323 m² (festgesetzte GRZ ohne Grünflächen, bestehende Erschließung). Demgegenüber ergeben sich nach dem hier vorliegenden Baukonzept 20.839 m² überbaubare Flächen nach der gleichen Methode bilanziert. Der Eingriff verringert sich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan um ca. 500 m². Demnach löst die Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 117 „Bergsteig Mitte II“ keine Verpflichtung zum naturschutzfachlichen Ausgleich gemäß §1a BauGB aus.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Bergsteig Mitte II ist geprägt von Geschosswohnungsbau mit dazwischenliegenden im Wesentlichen öffentlichen Freiräumen. Im Auslobungstext des Ideen- und Realisierungswettbewerbs vom 10.10.2001 wurden die Flächen auf Seite 30 wie folgt beschrieben „Die zwischen den Gebäuden angelegten Kleinkinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche in den Höfen sind völlig ungepflegt und bieten kaum mehr Anreiz zum Aufenthalt und zur Pflege [...]. Auf Grund mangelnder Aufenthaltsqualität werden die Außenbereiche hauptsächlich als Wäscheplatz und Müllsammelstelle genutzt.“



Abbildung 8 Grünfläche Blockinnenbereich des mittlerweile abgebrochenen Rundbaus - 2015

Dennoch werden die Außenflächen im Gebiet durch den Bestand an großen Laubbäumen verschiedener Baumarten insbesondere im westlichen und nordwestlichen Bereich geprägt. Im östlichen Bereich gibt es nach dem Abbruch des ehemals vorhandenen Geschosswohnungsbaus ein Defizit an Grünstrukturen.

Aufgrund der neuen Baustruktur können die Bäume nur zum Teil erhalten werden. Als Ersatz sollen sowohl die bestehenden Straßen als auch die neu entstehenden Erschließungen mit attraktiven Laubgehölzpflanzungen gestaltet werden. Für die 82 Gehölze, die im Zuge der Erschließung gefällt werden müssen, werden auf öffentlichen Flächen 68 neue Bäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm gepflanzt und damit eine hochwertige Durchgrünung geschaffen werden. Für Bäume, die nicht ersetzt werden können, sollen an anderer Stelle im Stadtgebiet neuen Baumpflanzungen entstehen und die Kosten durch die Stadtbau Amberg getragen werden.

Darüber hinaus gibt es aber im Südwesten ein Baumreihe auf flacher Böschung mit älteren Scheinakazien, das als Biotop AM-0090-007 biotopkartiert ist. Der deutlich eutrophe Gehölzbestand (Brennnessel!) mit Unterwuchs aus Schlehe und Holunder ist von Müllablagerungen durchzogen.



Abbildung 9 Innere Grünstrukturen im Baugebiet



Abbildung 10 Grünstrukturen gemäß Bebauungsplanentwurf

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht einen Teilerhalt des Biotops vor. Aufgrund der Bauaktivität und bereits durch das Roden eines Teils der Struktur sind so starke Eingriffe in den Restbestand zu erwarten, dass ein langfristiger Erhalt auch unter dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherheit nicht sinnvoll ist. Auch die Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung lässt sich sinnvoller nach der Umgestaltung realisieren. Als Reaktion auf die geplante Einzelhausbebauung soll hier ein allgemein nutzbarer, attraktiver Obstanger zwischen den Gärten auf öffentlicher Grünanlage entstehen.

1.2. Rechtliche Rahmenbedingungen

Nach §2 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) und §2a BauGB ist für die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen 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:

Nachhaltige Raumentwicklung

Ziele:

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Berücksichtigung:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes AM 117 „Bergsteig Mitte II“ soll eine nachhaltige zukunftsorientierte Nutzung der bereits planungsrechtlich gesicherten Bauflächen erreicht werden.

Klimaschutz

Ziel:

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase. [...]

Berücksichtigung:

Es wird mit dem Bebauungsplan eine Innenentwicklung mit bereits bestehender Infrastruktur vorangetrieben.

Die Nutzung der Dachflächen mit Solaranlagen ist durch die Ausrichtung und die Dachneigung möglich.

Flächensparen

Ziele:

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Berücksichtigung:

Mit der geplanten Bebauung mit Einzelhäusern wird dem aktuell vorhandenen Bedarf an derartigem Bauland nachgekommen. Die Parzellengrößen wurden dabei mit ca. 530 bis 640 m² auf ein Minimum reduziert.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Berücksichtigung:

Es werden weitgehend bestehende Infrastrukturen im Planungsgebiet genutzt, lediglich je eine innere Erschließungsstraße ist notwendig.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Ziel:

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Berücksichtigung:

Es handelt sich um einen Bebauungsplan im Innenbereich, der die Nutzung optimiert und die Konflikte minimiert, somit wird dem Entwicklungsziel nachgekommen. Das Gebiet liegt vollständig in dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg 81 „Bergsteig Mitte“.

Vermeidung von Zersiedelung

Ziel:

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. [...]

Berücksichtigung:

Durch die Lage im Innenbereich findet keine weitere Zersiedelung der Landschaft statt.

Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur

Ziel:

[...] (G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.

Berücksichtigung:

Die exponierte Südlage des Hauptbaukörpers ist für die Optimierung der energetischen Eigenschaften. Um eine passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie (Solarthermie) zu fördern sollen Verschattungen durch Gebäudestellungen, Gebäudehöhen und –abstände vermieden werden, dem wurde nach Möglichkeit nachgekommen. Durch den durch den Bebauungsplan erzwungenen Neubau der Gebäude wird ein energieeffizienterer Ausbau gefördert.

Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

Ziel:

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Berücksichtigung:

Die vorrangige Südausrichtung der Wohngebäude macht die passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie (Solarthermie) möglich. Die Nutzung von Wind- und Wasserkraft ist im Geltungsbereich nicht im großen Stil verwirklichtbar.

Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

Ziel:

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Berücksichtigung:

Da es sich um einen bereits im Bestand bebauten Bereich des Siedlungsgebietes Amberg handelt, kann diesem Ziel nicht nachgekommen werden.

(G) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.

Berücksichtigung:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kann das Biotop AM-0090-007 nicht erhalten werden. Aufgrund seiner Lage ist das bestehende Biotop bereits stark anthropogen überprägt und erheblich beeinträchtigt. Die Biotopfunktionen werden durch den neu entstehenden Obstanger langfristig ersetzt und der neuen Baustruktur gerecht. Eine ähnliche Situation ergibt sich für den Baumbestand im Gebiet. Die zusammenhängende bisherige Grünfläche wird in kleinteilige jedoch privat genutzte und somit abwechslungsreichere Gartenbereiche aufgeteilt. Diese bleiben verbunden.

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

Berücksichtigung:

s. oben

Schutz des Wassers

Ziel:

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.

Berücksichtigung:

Die Versiegelung der Fläche wird nicht erhöht (s. 1.1). Generell sind die vorherrschenden Böden im Gebiet nicht versickerungsfähig. Als Empfehlung ist die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen enthalten.

Schutz des kulturellen Erbes

Ziel:

[...] (G) Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten werden.

Berücksichtigung:

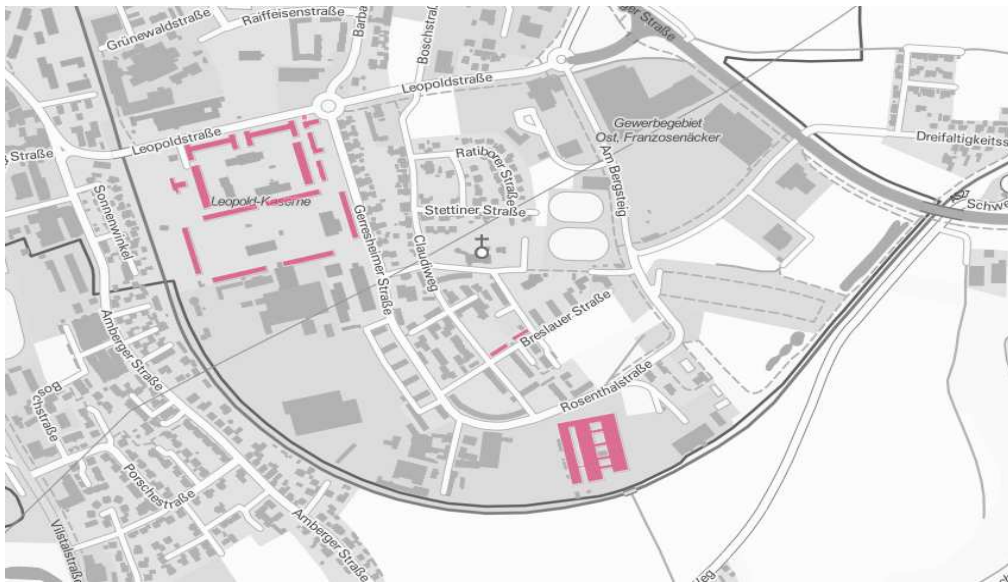


Abbildung 11 denkmalgeschützte Gebäude im Bereich



Abbildung 12 Fotos der denkmalgeschützten Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zwei Gebäude direkt vorhanden.

Es handelt sich zum einen um das Gebäude des ehemaligen Kindergartens. Das Gebäude wurde um ca. 1940 errichtet und diente in der Vergangenheit als Behelfswohnhaus mit Kindergarten. Der Bebauungsplan sieht vor, dieses Gebäude gemäß Stadtratsbeschluss vom 30.09.2013 abzubauen und hier eine neue Wohnbebauung zu etablieren. Die Beseitigung des Gebäudes ist solange unzulässig, bis eine denkmalrechtliche Erlaubnis zum Abbruch des Gebäudes vorliegt.

Nordöstlich daran grenzt eine weitere Holzbaracke, das Gebäude der ehemaligen evang.-luth. Notkirche am Bergsteig. Dieses wird derzeit durch die russ. Orthodoxen Kirche genutzt und soll in dieser Form erhalten bleiben. Das traufseitig an der Breslauer Straße stehende Gebäude ist im Bestand bzw. dem rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg 81 „Bergsteig Mitte“ eine untergeordnete Bedeutung ohne jegliche Fernwirkung. Durch die neue, niedrigere Bebauung wird die Situation eher verbessert. Vorhandene Sichtachsen entlang der Breslauer Straße bzw. deren Südseite werden nicht verändert. Das Gebäude selbst ist außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, jedoch wirkt die neue Bebauung bis an das Gebäude.

Gleiches gilt für das frei stehende Gebäude des ehem. Thomas Glaswerk, heute Kristallglasfabrik Amberg GmbH Co.KG., eine basilikaartige Anlage, das 1970 durch Walter Gropius errichtet wurde und sich südlich der Rosenthalstraße anschließt. Das Gebäude wird durch die geplante Einfamilienhausbebauung aufgrund der trennenden Wirkung der Straße nicht in ihrer räumlichen

Wirkung verändert. Aufgrund der geringeren Bauhöhen im Vergleich zum ehemaligen stellt die nunmehr geplante Einzelhausbebauung einen geringeren Eingriff in bestehende Sichtachsen vor.

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.“

Berücksichtigung:

Eine Verbindung der Grünflächen mit der freien Landschaft ist durch die Lage des Geltungsbereiches entlang der Bahntrasse / Gewerbegebiet im Süden (starke Barrierewirkung!) und Osten sowie der vorhandenen Wohnbebauung im Norden und Westen nicht umsetzbar. Eine Vermeidung ist durch den Bestand ausgeschlossen, Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig (vgl. Punkt 4.)

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.“

1.7 (Z) Wohnsiedlungswesen: In Räumen mit größerem Siedlungsdruck, wie im Kooperationsraum Stadt-Umland-Amberg/Sulzbach-Rosenberg, soll die Wohnfunktion geeigneter Siedlungseinheiten erhalten und verbessert werden. Auf eine Verbesserung des Wohnwertes und des Wohnumfeldes soll hingewirkt werden.

1.8 Gewerbliches Siedlungswesen

1.8.1 (Z) Zur Ordnung der gewerblich/industriellen Siedlungsentwicklung und zur optimalen Ausschöpfung der Standortpotenziale im Kooperationsraum Stadt-Umland- Amberg/Sulzbach-Rosenberg sollen die in B II 1.8.2 aufgeführten Standortbereiche für Gewerbe und Industrie vorrangig gestärkt werden.

1.8.2 (Z) In den nachstehenden Standortbereichen [...] an der B 299 in der Stadt Amberg und der Gemeinde Ursensollen in interkommunaler Zusammenarbeit [...] an der B 299 in der Stadt Amberg [...]

2 Stadt- und Dorferneuerung

2.1 Bei Sanierungsmaßnahmen und der Planung neuer Siedlungsgebiete soll auf gewachsene Ortsbilder und charakteristische Siedlungsformen besondere Rücksicht genommen und an die baulichen Qualitäten der in der Region vertretenen traditionellen Hauslandschaften angeknüpft werden.

2.2 Auf die Sanierung kulturhistorisch bedeutsamer Bausubstanz soll hingewirkt werden. Maßnahmen zur Stadt- und Dorferneuerung sollen insbesondere in Amberg [...] durchgeführt werden.

Berücksichtigung:

Das Landschaftliche Leitbild ist durch die Planungen nicht betroffen. Den Zielen des Siedlungswesens wird weitestgehend nachgekommen, so wird der Wohnwert und das Wohnumfeld verbessert und die Nutzung der Standortpotenziale des Gewerbes durch die Konfliktminimierung dauerhaft gefördert.

Mit der geplanten Bebauung wird der marode bzw. weitgehend abgebrochene Gebäudebestand neu gegliedert und aufgewertet. Mit der Einzelhausbebauung wird auf die aktuellen Entwicklung des Bedarfs an Wohnbauflächen reagiert.

Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan i.d.F. vom 17.03.2017 sieht im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes ein Allgemeines Wohngebiet vor, welches jedoch in einem Lärmkonflikt mit dem angrenzenden Gewerbegebiet steht. Gemäß dem Ergebnis des Wettbewerbs im Rahmen „Soziale Stadt Bergsteig“ schließt im Osten des Gebietes ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen, dass im Norden in eine Fläche für den Gemeinbedarf übergeht (Sportheim des Inter Bergsteig Amberg sowie derzeit provisorischer, ungeordneter Parkplatz).

Der mit dem 113. Änderungsverfahren an gestrebte Flächennutzungs- und Landschaftsplan sieht von Westen beginnend für den Bereich des geplanten altersgerechten Wohnens Sondergebiet vor, die Bereiche der zukünftigen Wohnbebauung ein Allgemeines Wohngebiet, welches sich bis zur Rosenthalstraße hinzieht. Das Sondergebiet ist um den zukünftigen Parkplatz verringert, der öffentlich werden soll.

Die Gewerbeflächen beschränken sich auf einen wesentlich verkleinerten Abschnitt im Südosten.

Durchzogen werden die Änderungsbereiche von einer öffentlichen Grünanlage, die im östlichen Bereich als Obstanger extensiv gepflegt wird und die der Naherholung dient.

Für das gesamte Gebiet werden Nutzungsbeschränkungen bzw. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (i. d. R. Lärmschutz)

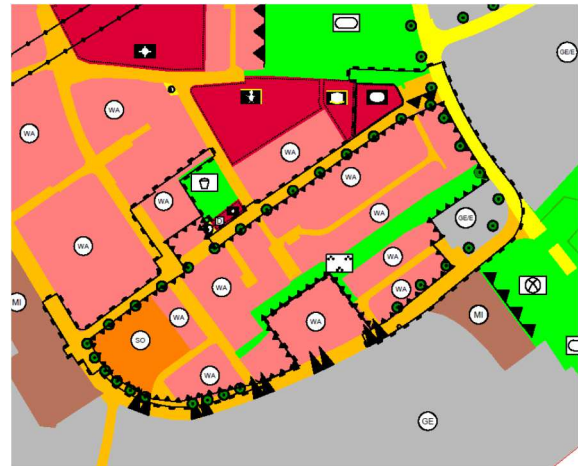


Abbildung 13 rechtswirksamer Flächennutzungsplan i.d.F. 17.03.2017 Abbildung 14 113. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Es sind im Geltungsbereich keine der Schutzgebiete und Schutzobjekte und Biotop nach Art.23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, der FFH- Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie eingetragen. Das Biotop Nummer 113 gemäß ABSP (Baumreihen am Bergsteig“ liegt innerhalb des Gebietes und wird durch den Bebauungsplan ersetzt durch einen Obstanger (s. hierzu auch 2.1.1).

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung der Stadt Amberg. Demnach sind Laubbäume ab einem Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, ab 80 cm geschützt, Nadelbäume ab 100 cm. Für die Entfernung ist ein Antrag gemäß § 4 Baumschutzverordnung notwendig.

1.5. ABSP

Beitrag zum abiotischen Ressourcenschutz

Klima

Der Bereich wird im westlichen Teil als Siedlungsfläche mit sehr starker Wärmebelastung eingestuft. Der östliche Abschnitt wird als Grün- und Freifläche mit lokaler Bedeutung für den klimatischen Ausgleich eingeordnet.

Grundwasser

Das Grundwasserkontaminationsrisiko wird meist als hoch eingestuft, eine Grundwasserfließrichtung wurde nicht eingetragen.

Ökologische Bodenfunktion

Der Bereich wurde der Kategorie „hoher Versiegelungsgrad“ mit Versiegelungsraten von 70-100% zugeordnet.

Zugleich wurde das Gebiet als Rüstungsaltpastenverdachtsfläche mit Nähe zu Altablagerungen erfasst.

Berücksichtigung:

Die Förderung der Grundwasserneubildung findet durch die Empfehlung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich von Parkplätzen, Stellplätzen, Gemeinschaftsstellplätzen sowie Ihrer Zufahrten. Generell sind befestigte Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Der Schutz des Grundwassers wird dadurch gewährleistet, dass Dies gilt jedoch nicht für Flächen die gewerblich, intensiv durch

erheblichen Fahrbetrieb oder den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen genutzt werden. In diesem Fall ist das Regenwasser ordnungsgemäß zu entsorgen.

Arten und Lebensräume

Das in 1.1 beschriebene Biotop wurde unter Nr. 113 „Baumreihen am Bergsteig“ mit als lokal bedeutsam als ABSP-Struktur erfasst. Weitergehende Artvorkommen sind nicht eingetragen.

Beitrag zur Erholungsplanung

Im Geltungsbereich wird im ABSP ein Mangel an öffentlich zugänglichen Grünflächen im Wohngebiet gesehen.

Berücksichtigung:

Das Biotop kann aufgrund der zukünftigen baulichen Struktur nicht erhalten werden. Mit der Schaffung eines Obstangers wird eine öffentliche Biotopstruktur geschaffen, die auch der Forderung nach mehr öffentlich zugänglichen Grünflächen im Wohngebiet nachkommt und das Naherholungspotential steigert.

Ausgewählte Konflikte mit bestehenden und geplanten Nutzungen

Als Konflikt ist die Lärmimmissionssituation zu sehen. Einwirkend sind hier Verkehrslärm, Gewerbelärm sowie Lärm durch die angrenzenden Sportanlagen zu sehen.

Berücksichtigung:

Dieser Konflikt wird über die Schaffung von abschirmender Gewerbe- und Wohnnutzung (Doppelhausreihe) auf das Allgemeine Wohngebiet abgeschwächt. Zusätzlich werden entsprechende Festsetzung zur Lärmminimierung festgesetzt.

Ökologische Raumeinheiten - Ziele und Maßnahmen

Als Ziele und Maßnahmen wurden folgende Punkte definiert:

- Erhalt der Baumsubstanz
- Förderung heimischer Baum und Straucharten
- Förderung von Durchgrünungsmaßnahmen – Dach und Fassadenbegrünung
- Reduzierung von Pestizid und Düngereinsatz
- Duldung von innerstädtischen Ruderalvegetationen und Brachflächen
- Verwendung strukturreicher Mauern
- Entwicklung magerer Weg – und Straßenränder

Berücksichtigung:

Die Baumsubstanz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann nur zum Teil zum Erhalt festgesetzt werden. Es erfolgt die Festsetzung von Baumpflanzungen entlang der neuen Infrastruktur. Weitere Ersatzpflanzungen müssen außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Die restlichen Ziele und Maßnahmen sind im Geltungsbereich nicht ausreichend relevant um sie festsetzen zu können.

1.6. Abbauplanungen

Im Geltungsbereich sind keine Abbauplanungen im Flächennutzungsplan / Landschaftsplan eingetragen.

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

2.1. Beschreibung der Schutzgüter

Allgemein

Die nachfolgend beschriebenen Schutzgüter bzw. die Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplans sind zum einen bezogen auf den Bestand, wie er sich derzeit im Gebiet darstellt, zum anderen auf die bauplanungsrechtlich rechtskräftige Situation, nämlich den Bebauungsplan Amber 81 „Bergsteig Mitte“.

2.1.1. Arten und Lebensräume

Erhebung

Flora/Biotop/Nutzungstypen

Aufgrund dessen, dass ein Großteil des Gebietes bereits bebaut war bzw. immer noch ist, wurde auf eine Erfassung der Nutzungstypen vor Ort verzichtet. Relevant sind der bereits in 1.1 beschriebene Laubbaumbestand aus vorwiegend Bergahorn, Linden, Birken, Rotbuchen und Roßkastanien sowie das anthropogen überprägte kartierte Biotop Nr. AM-0090-007, einer Baumreihe auf einem von der Heeresmunitionsanstalt angelegten Grabens mit Munitionsbunker. Das Biotop aus älteren Scheinakazien zeigt deutliche Eutrophierung (Brennnessel!) und weist einen Unterwuchs aus Schlehe und Holunder auf. Die Fläche ist von Müllablagerungen deutlich beeinträchtigt. Die Biotopstruktur wie auch die bestehenden Bäume sind in Abb. 9 bereits dargestellt.

Fauna

Mit besonders und streng geschützten Arten ist in diesem Bereich auf Grund der vorherrschenden Struktur und Nutzung nicht zu rechnen.

Bewertung der Planauswirkungen

Wie bereits in 1.1 beschrieben, werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Amber 117 „Bergsteig Mitte II“ können 82 erhaltenswerte, z. T. großen Laubbäume nicht mehr erhalten bleiben. Dahingegen werden auf öffentlichen Flächen 68 Laubbäume entsprechend der neuen Baustruktur gepflanzt. Es werden 60 Bäume insgesamt erhalten. Die Baumfällungen können im Baugebiet nicht adäquat ausgeglichen werden und sind durch Ersatzzahlung im Stadtgebiet Amber auszugleichen. Ebenso soll das Biotop AM-0090-007 nicht erhalten bleiben. Dies unterscheidet den Bebauungsplanentwurf vom rechtskräftigen Bebauungsplan. Hier wäre ein Streifen fragmentarisch erhalten geblieben. Der nördlich festgesetzte Gehweg an der Böschungskante würde bei Verwirklichung den auf 8 m Breite reduzierten Gehölzbestand durch tiefbautechnische Maßnahmen (Beschädigung durch Baumaschinen, Verdichtungen und Überschüttungen des Wurzelbereiches) zudem massiv schädigen. Als Ersatz für die Beseitigung des Biotopstruktur wird ein Obstanger mit einer Breite von ca. 18 m bis 22 m neu angelegt. Die Fläche wird von der Stadt Amber unter landschaftsökologischen Gesichtspunkten neu angelegt (mageres Bodensubstrat, Hochstämme mit entsprechender Sortenauswahl, Ansaat mit gebietsheimischen Saatgut) und extensiv durch die Stadt Amber gepflegt (Streuobstwiesenmäh). Damit entsteht langfristig eine neue artenreiche Obstwiese, die auch der Naherholung der zukünftigen Bewohner ermöglicht, entstehen.

Resultat

Die Änderung verändert den Baumbestand von wenigen alten großen erhaltenswerten Bäumen eingebettet in eine strukturarme Rasenfläche bzw. den Brachflächen auf dem Standort des ehemaligen Geschosswohnungsbaus hin zu Gartenflächen beziehungsweise gärtnerisch anzulegenden Flächen mit einem jungen Baumbestand und den Pflanzungen entlang den zu errichtenden Straße. Der Verlust der Bestandsbäume ist bei dem enormen Eingriff in den Bereich nicht zu verhindern, die Bäume wären in der Bauphase nicht ausreichend schützbar, die Wurzelballen wären nicht zur Gänze zu erhalten und die Bäume wären auf Dauer geschädigt. Die Neupflanzungen, die über die Grundstücksfläche festgesetzt wurden sind in der Summe angepasst und werden das Gebiet mit den Jahren ausreichend prägen.

Durch die Anlage des Obstangers entsteht langfristig eine neue artenreiche Obstwiese, die auch der Naherholung der zukünftigen Bewohner ermöglicht.

Aufgrund der Eingriffe in das kartierte Biotop und der Beseitigung der Laubbäume erfolgt die Einstufung in Wertstufe 3.

ARTEN und LEBENSRAÜME wird mit der Wertstufe 3 – erhebliche Wertigkeit eingestuft
Erhebliche Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

2.1.2. Boden

Erhebung

Geologie

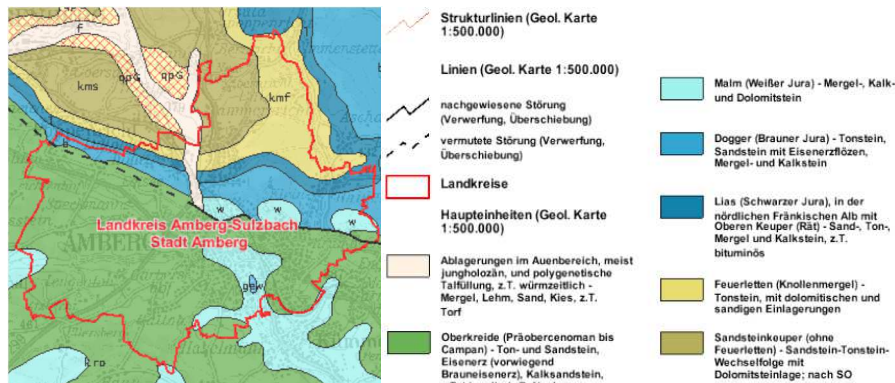


Abbildung 15 Geologie Amberg Geologische Karte 1:500.000

Die Geologische Karte von Bayern, Blatt Nr. 6537 Amberg, im Maßstab 1:25.000 weist nach dem Gutachten der Firma Protect vom 12.05.2005 in der Umgebung des Untersuchungsgebietes verschiedene Gesteinsserien der Oberkreide (Grenzbereich Cenoman / Turon aus. Hierbei handelt es sich überwiegend um locker gelagerte tonige Sande, Sandsteine, Kalksandsteine und Mergel aus vorwiegend flachmariner Herkunft. Bereichsweise werden diese Gesteinsserien von jungquartären Hangschottern kolluvialer Genese abgewechselt. [...]

Hydrogeologie

Der Flurabstand wird im Bodengutachten auf etwa 5 bis 10 Meter geschätzt, bei den Rammkernsondierungen im Geltungsbereich trat kein Grundwasser oder Stauwasser auf. Der Durchlässigkeitsbeiwert lag bei Kf Werten von 10^{-4} bis 10^{-6} der Boden ist damit als durchlässig anzusehen.

Bodenfunktionen nach BBodSchG §2 Abs. 2 (Stand: Zuletzt geändert durch Art.5 Abs.30 Gv.24.02.2012 I212)

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Mensch, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Standort f. Vegetation (Biotopentwicklungspotential); Lebensraum f. Bodenflora und -fauna; Natürliche Ertragsfunktion - Biomasseproduzent)

Diese Bodenfunktion ist im Geltungsbereich durch die Störung des natürlich gewachsenen Bodenprofils durch die Aufschüttungen, die in der Nachkriegszeit erfolgten, nicht gänzlich unbelastet und sind nachhaltig gestört.

- Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser und Nährstoffkreisläufen (Wasserspeicherkapazität; Wasserdurchlässigkeit; Nährstoffvorrat; Nährstoffhaushalt)

Die Wasserdurchlässigkeit liegt bei einem Kf- Wert von 10^{-4} bis 10^{-6} , der Nährstoffkreislauf dürfte jedoch durch die Aufschüttungen gestört sein.

- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen (Mechanische Filterfunktion; Pufferfunktion Organik, Anorganik, Säure)

Diese Bodenfunktion ist zurzeit aktiv, sie hemmt die Auswaschung der eingetragenen Stoffe.

- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Im Geltungsbereich ist nicht mit Bodendenkmälern zu rechnen.



Abbildung 16 Bodenuntersuchung Sondierungsansatzpunkte 2005

in		
30		
	Mischprobe	Σ PAK
		Σ Naphthaline + Methylnaphth.
	Mischprobe	Σ PAK
		Σ Naphthaline + Methylnaphth.



Abbildung 17 Auszug aus der Bodenanalytik

Abbildung 18 Luftbild 1945

Altlasten:

Aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet und der durch die Bombardierung des Areals im 2. Weltkrieg möglichen Rüstungsaltlasten wurde bereits im Jahr 2005 eine Altlastenerkundung der Firma Protect GmbH beauftragt. Die Inhalte und Empfehlungen für die Bauleitplanung wurden im Bericht vom 12.05.2005 festgehalten.

Es finden sich im Untersuchungsbereich keine ausschließlich gewachsenen Böden, in allen Bohrungen traten Auffüllungen aus der Nachkriegszeit von einer Mächtigkeit von 90 bis 280 cm auf. Die Auffüllungen beinhalteten zum Teil Ziegelreste, Bauschutt, Schlacke (in einer Probe geruchsausgebend), Kohlereste in verschiedenen Anteilen.

Für die zukünftige Nutzung und die Bauleitplanung relevant ist vorrangig das Schutzgut menschliche Gesundheit. In der Untersuchung wird jedoch als Ergebnis festgehalten, dass von einer Gefährdung im Areal des Geltungsbereichs nicht auszugehen ist. Es wird jedoch empfohlen unbelasteten Boden oder Mutterboden aufzubringen (Grünanlagen 10 cm, Kinderspielflächen >35 cm). Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplanentwurf unter Nr. 10.8 enthalten.

Für den Fall von Eingriffen in den Untergrund ist allerdings von einem Restrisiko durch Munitionsrückstände und Blindgänger hinzuweisen. Aushub- und Tiefbaumaßnahmen sollten daher fachlich überwacht werden.

Ebenso sind die Böden aus abfallrechtlicher Sicht nicht unbelastet und müssen beprobt und je nach Belastung behandelt werden (Vermutlich Z 1.1 belastet).

Bewertung der Planauswirkungen

Der Bebauungsplan wird sich auf die Bodenfunktionen nicht wesentlich auswirken, der Versiegelungsgrad bleibt annähernd gleich (verbessert sich sogar leicht), der gewachsene Unterboden wird kaum verändert, die wesentlichen Eingriffe erfolgen im Bereich der Aufschüttungen aus der Nachkriegszeit. Zum Schutz der Bodenfunktion werden in Teilen wasserdurchlässige Befestigungen empfohlen.

Resultat

Die durch den Bebauungsplan eingeleiteten Veränderungen auf das Schutzgut Boden sind nicht negativer Art. Der derzeitige Zustand des Schutzgutes ist relativ schlecht, dass sogar von einer Verbesserung ausgegangen werden kann. Belastete Böden werden ausgetauscht, eventuelle Rüstungsaltlasten beseitigt, der gewachsene Boden bleibt dabei nahezu unberührt.

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich keine wesentlichen Änderungen, die versiegelten Flächen verringern sich.

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

2.1.3. Wasser / Grundwasser

Erhebung

Es sind im Geltungsbereich keine Oberflächengewässer vorhanden, das Grundwasser hat eine Fließrichtung Süd- bis Südwest zum Vorfluter Krumbach bzw. Vils orientiert und wird bei 5 bis 10 Meter geschätzt, bei den Rammkernsondierungen im Geltungsbereich trat kein Grundwasser oder Stauwasser auf (Protect Gutachten). Die Grundwasserneubildung ist durch die vorhandene Versiegelung gestört, das Regenwasser wird dem Kanal zugeführt. Es besteht kein Grundwasserschutz.

Bewertung der Planauswirkungen

Durch den Bebauungsplan wird die Bodenversiegelung leicht reduziert, es wird empfohlen, Flächen wasserdurchlässig zu gestalten.

Auf eine zwingende Festsetzung zur Wasserrückhaltung vor Ort (Begrünung von Dachflächen, teilversiegelnden Bodenbelägen und Versickerung) wird verzichtet. Durch die Umsetzung des Wasserrechtsverfahrens zur Einleitung von Oberflächenwässer in den Krumbach mit ausreichend dimensionierten Regenrückhaltebecken ist eine Versickerung vor Ort nicht mehr notwendig. Die aus ökologischer Sicht sinnvollen Maßnahmen zur Verzögerung des Regenwasserabflusses und zur Versickerung sind als Empfehlung im Bebauungsplanentwurf enthalten.

Das Grundwasser wird durch das Verbot von nicht beschichteten Kupfer-, Zink-, und Bleidacheindeckungen sowie dem Austausch von belastetem Bodenmaterial geschützt.

Resultat

Durch die Festsetzungen und Empfehlungen im Bereich der Wasserwirtschaft wird der Eingriff vermindert, der Zustand des Schutzgutes im besten Fall verbessert.

WASSER / GRUNDWASSER wird mit der Wertstufe 1 – geringe Wertigkeit eingestuft
Geringe Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

2.1.4. Klima und Lufthygiene

Erhebung

Im Umgriff des Bebauungsplanes AM 117 „Bergsteig Mitte II“ befinden sich keine nachgewiesenen bedeutsamen Frischluftquellgebiete oder Kaltluftentstehungsgebiete, eine Inversionsgefährdung besteht jedoch ebenfalls nicht. Das Klima vor Ort wird im ABSP als Siedlungsfläche mit sehr starker Wärmebelastung eingestuft. Dies wird im Bereich der Straßenzüge auch stimmen, im Bereich des Obstangers ist langfristig jedoch durch die zahlreichen und groß gewachsenen Bäumen mit einem ausgeglichenen Bioklima zu rechnen.

Bewertung der Planauswirkungen

Es werden durch die Planungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan keine neuen Flächen versiegelt, es werden die Bäume im Innenbereich gefällt, die zu pflanzenden Bäume werden die Größe des derzeitigen Bestands erst in Jahrzehnten erreichen.

Resultat

Durch die Fällung und die Neupflanzung der Bäume werden klimaverbessernde Strukturen zunächst zerstört. Auf längere Sicht gesehen, wird sich der Klimahaushalt auf ein ähnliches Niveau einpendeln. Während der Abbruchphase können Staubeentwicklungen auftreten.

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

2.1.5. Landschaft

Erhebung

Es ist durch die vorhandene Bebauung und die erfolgten Aufschüttungen in der Nachkriegszeit keine Landschaft als Schutzgut im Sinne des Umwelt- und Naturschutzes vorhanden.

Bewertung der Planauswirkungen

Der Bebauungsplanentwurf wird keinen Einfluss haben.

Resultat

LANDSCHAFT wird nicht eingestuft

2.1.6. Mensch

Erhebung

Einrichtungen für Freizeit und Erholung sowie deren Erreichbarkeit

Flächen mit Naherholungspotential sind nach Grundlagen des ABSP im näheren Umfeld nicht vorhanden. Grundsätzlich sind jedoch im halböffentlichen Raum Grünflächen vorhanden. Die Nähe zum örtlichen Fußballplatz ist für den Bereich prägend. Ebenso ist die Nähe zur Kleingartensiedlung positiv zu betrachten, da sie den Bürgern ohne eigenen Garten die Möglichkeit bietet sich gärtnerisch auszuleben. Auch der Kinderspielplatz hinter den historischen Baracken nördlich des Bebauungsplanes ist gut zu Fuß über die Breslauer Straße und die Karlsbader Straße zu erreichen.

Gesundheit

Lärmimmissionen:

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Bei der Entwicklung des Bebauungsplans „Am Bergsteig II“ stellt sich als primäre Herausforderung für die Nutzungskonzepte die Immissionsbelastung durch Lärm. Dabei ist in drei Lärmquellen zu unterscheiden, einmal die durch das gegenüber der Rosenthalstraße gelegene Gewerbegebiet verursachten Emissionen, die nahegelegene Bahnlinie im Süden und die Rosenthalstraße selbst, deren Lärmemissionen als Haupterschließung des Gebiets und sich dabei vor allem für das Gewerbegebiet Bergsteig auf die zu überplanenden Grundstücke einwirken. Die dritte Lärmquelle geht von dem Sportbetrieb im Nordosten aus. Die Schwierigkeit besteht in der geringen Entfernung der Immissionsorte von den Schallquellen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 5580.0/2016-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 13.04.2017 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1, (Verkehr und Gewerbe), die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV, sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten

Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die Berechnungen ergaben für den Straßenverkehrslärm an einigen Fassaden der Wohngebäude Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Diese Überschreitungen sind durch bauliche und / oder passive Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung zu kompensieren.

Um die Gewerbebetriebe nicht erstmals oder weitergehend einzuschränken, dürfen an den in der Satzung beschriebenen Gebäuden bzw. Gebäudeseiten keine offenbaren Fenster oder Fenstertüren von in der Tag- und/oder Nachtzeit schützenswerten Räumen (im Sinne der TA Lärm) errichtet werden.

Um die Sportanlage nicht weitergehend einzuschränken, dürfen an der Nordwestseite des Wohngebäudes Parzelle 2 keine offenbaren Fenster oder Fenstertüren von in der Tagzeit im Sinne der 18. BImSchV zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen errichtet werden.

Hinweis:

Das geplante Vorhaben ist entsprechend den, der schalltechnischen Untersuchung 5580.0/2016-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 13.04.2017 zugrunde liegenden Planunterlagen (/17/-/19/), Angaben zum Sportbetrieb (s./27/), Genehmigungsbescheiden (s./28/-/29/, /34/) und Betriebsbeschreibung /39/ auszuführen. Wird davon abgewichen (z.B. Lage und FOK-Höhen Parzellen/Gebäude; Änderung bzw. Erlass neuer Genehmigungsbescheide im Untersuchungsgebiet bzw. angrenzenden GE-Gebieten o.ä.), ist erforderlichenfalls ein Nachweis über die Gleichwertigkeit anderer Planungen zu erbringen.

Fassaden mit einer Überschreitung „Anlagenlärm Tag und /oder Nacht“ sowie Überschreitung „Sportlärm“ sind im Bebauungsplan AM 117 kenntlich gemacht.

Die Aufteilung und genaue Bezeichnung der Flächen sowie deren Emissionskontingente L_{EK} (Kontingentierung) sind entsprechend der Anlage 6 (Verweis) dieser schalltechnischen Untersuchung Bestandteil des Bebauungsplans AM 117.

Schadstoffe:

Im Bereich ist mit keinen freien Schadstoffen zu rechnen, die Bodenbelastungen werden laut Gutachten der Firma Protect Umwelt GmbH für den Menschen als unbedenklich angesehen.

Bewegungsfreiheit:

Die Bewegungsfreiheit ist im Geltungsbereich durch die gute Durchwegung hoch, auch die fußläufigen weiteren Verbindungen sind als gut zu betrachten. Insbesondere wurde im Zuge der Entwurfsplanung zum Bebauungsplan auf eine gute fußläufige Anbindung an den die nahe gelegenen Einkaufsmöglichkeiten im Osten des Baugebietes sowie an den Obstanger großen Wert gelegt.

Mit Beeinträchtigungen durch Gerüche, Licht und Strahlung oder Erschütterungen und Vibrationen ist im Bereich des Bebauungsplanes AM 117 auch durch die umgebenden Strukturen nicht zu rechnen.

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Zurzeit ist die im Baugebiet noch vorhandenen Blockbebauung prägend, die kleineren Wohneinheiten, die wie auch die Mehrfamilienhäuser im Nordosten in einem schlechten baulichen und energetischen Zustand sind. Ein großer Sanierungsstau ist vorherrschend. Die wohnklimatischen Verhältnisse sind nicht zeitgemäß. Die siedlungsnahen Freiflächen sind in keinem einladenden Zustand.

Bewertung der Planauswirkungen

Es wird durch die Planung eine qualitativ hochwertige Durchgrünung des Baugebietes durch die Bepflanzung mit zukünftig straßenraumprägenden Laubbäumen sowie die Schaffung einer lokalen Erholungsfläche erreicht. Die Lärmproblematik wird aufgegriffen und durch Festsetzungen gelöst. Es werden keine neuen Schadstoffeinträge oder Beeinträchtigungen durch Gerüche, Licht und Strahlung oder Erschütterungen und Vibrationen erwartet. Das Wohnumfeld und die Wohnumfeldfunktion soll durch die Neugestaltung und die neue Struktur und durch die Gestaltung der Straßenräume deutlich aufgewertet. Die Neubauten werden dem Gebiet ein neues Gesicht geben und das negative Image, das historisch dem Gebiet anlastet, massiv verbessern.

Resultat

Durch die Planungen werden die positiven Bestandteile nicht verändert, die bestehende Lärmproblematik wird im Entwurf des Bebauungsplanes aufgefasst und gelöst. Schadstoffe werden durch den Austausch von Bodenmaterial verringert. Außerdem ist während der Abbruchphase und der Neubauphase mit Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch im Bereich Gesundheit über z. B. Lärm zu rechnen.

MENSCH wird mit der Wertstufe 2 – mittelschwere Wertigkeit eingestuft
Mittelschwere Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

2.1.7. Kultur- und sonstige Sachgüter

Erhebung

Zu den betroffenen Kulturgütern wurden bereits in Abschnitt 1.3.1 Aussagen getroffen. Im Geltungsbereich ist lediglich die westliche Baracke (Breslauer Straße Hs.-Nr. 9 – 13) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Gemäß Beschluss des Stadtrats vom 30.09.2013 soll das Gebäude abgebrochen werden und die Fläche der nördlich angrenzenden Wohnbebauung zugeordnet werden. Die ist jedoch nur nach Vorliegen einer Erlaubnis zur Beseitigung nach dem Denkmalschutzgesetz möglich. Derzeit liegt diese nicht vor, so dass das Gebäude derzeit erhalten bleibt.

Die direkt angrenzende östliche Baracke (Breslauer Straße 15) ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und befindet sich aber außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans. Die Sichtachsen, traditionelle Blick und Wegebeziehungen sind in Bezug auf die unter Denkmalschutz stehenden Holzbaracken (Breslauer Straße 9/11/13 und 15) nördlich des Bebauungsplanbereichs zu beachten. Durch die geringere Geschossigkeit der gegenüberliegenden neuen Bebauung im Gegensatz zum Bestand wirken die denkmalgeschützten Gebäude mehr.



Abbildung 19 Schrägluftbild II 2015 Baracken

Bewertung der Planauswirkungen

Die Sichtachsen sowie traditionellen Blick- und Wegebeziehungen gerade zu den unter Denkmalschutz stehenden Baracken nördlich des Geltungsbereichs werden nicht gestört.

Resultat

Die Auswirkungen der Planung sind nicht erheblich, die leichte Veränderung in der Struktur der Bebauung dürfte die Kultur- und sonstigen Sachgüter nicht negativ beeinflussen.

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

Es sind zurzeit im Planungsgebiet keine negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar.

3. Prognose bei Nichtdurchführung

Als Bestand ist hier zum Einen der derzeit aktuelle Bestand zu berücksichtigen. Allerdings liegt für das Gebiet ein rechtswirksamer Bebauungsplan Amberg 81 „Bergsteig Mitte vor“. Planungsrechtlich ist von dessen Inhalten als Bestand auszugehen.

Bei einer Nichtdurchführung des aktuell vorliegenden Bebauungsplans wären die Auswirkungen auf die Schutzgüter wie folgt:

Arten und Lebensräume

Die alten Bäume würden entsprechend des Bebauungsplans Amberg 81 zu erhalten bzw. zu entfernen. Es könnten insbesondere im Westen eine Reihe von Bäumen erhalten werden. Das kartierte Biotop würde teilweise erhalten bleiben. Die Möglichkeit der Weiterentwicklung (neuer Obstanger) bestünde nicht.

Boden

Die Böden würden aufgrund der festgesetzten GRZ wie in 1.1 beschrieben stärker versiegelt als nach dem vorliegenden Planungskonzept.

Wasser / Grundwasser

Für das Grundwasser ergibt sich nur eine unwesentlich geringere Belastung aufgrund der höheren Flächenversiegelung.

Klima und Lufthygiene

Der Bereich bleibt weiterhin stark wärmebelastet, das Bioklima und die Lufthygiene bleiben vom Baumbestand abhängig.

Landschaft

Ohne Belang

Mensch

Ohne Belang

Kultur- und sonstige Sachgüter

Ohne Belang

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (gemäß §1 Abs. 5 und § 1a BauGB)

4.1. Vermeidung und Verringerung

Arten und Lebensräume

Zur Umsetzung des Bebauungsplanentwurfs ist im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan die weitergehende Fällung von Laubbäumen sowie die komplette Beseitigung des kartierten Biotops notwendig. Zur Verringerung des Eingriffs sind in erheblichem Maße Ersatzpflanzungen sowie die Anlage eines extensiv gepflegten Obstangers festgesetzt.

Boden

Es findet keine über die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Bodenversiegelung statt. Die vermüllten Flächen im Bereich des vorhandenen Biotops werden saniert.

Wasser / Grundwasser

Zum Erhalt der Grundwasserneubildung, wird die Flächenversiegelung verringert.

Die zu pflanzenden Bäume wirken sich durch die Verschattung, die Transpiration, die Sauerstoffbildung und die Bindung von Luftschadstoffen über die Jahre auch positiv aus.

Landschaft

Ohne Belang

Mensch

Für den Belang Mensch werden weit reichende Festsetzungen zur Verringerung der Auswirkungen getroffen. Die Gebäudestellung der Bebauung entlang der Rosenthalstraße wird lärmindernd auf die weitere Bebauung im Gebiet.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg 81 „Bergsteig Mitte“ keine Änderung.

4.2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Naturschutzfachliche Vorgaben

Naturschutzfachliche Vorgaben zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb der Bauleitplanung werden in BauGB geregelt.

§ 1 Abs. 5 BauGB / § 1a BauGB – Schutz der Lebensstätten / Klimaschutz / Schutz des Orts- und Landschaftsbildes / Vorrang Innenentwicklung vor Außenentwicklung / Schonender Umgang mit Boden

4.3. Ermittlung des Ausgleichbedarfs / Bestandsbewertung / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1 a BauBG anzuwenden. Hierbei soll der Innenentwicklung der Außenentwicklung Vorrang eingeräumt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 117 „Bergsteig Mitte II“ werden nur Flächen in Anspruch genommen, für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Für die Aufstellung des damaligen Bebauungsplanes wurden 4.000 m² Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 237, Gemarkung Gailoh, bereitgestellt. Gemäß § 1a BauBG „ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren“. Für Bayern werden Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung mit Hilfe des Leitfadens „Baum im Einklang mit der Natur“ bilanziert. Demnach richtet sich die Eingriffsintensität – neben dem Ausgangszustand der Flächen sowie dem Landschaftsbild - vorrangig nach der festgesetzten GRZ. Deshalb wurde bereits in 1.1 wurde die entsprechend der jeweilig festgesetzten GRZ versiegelte Fläche ermittelt und der rechtskräftige Bebauungsplan mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf verglichen. Demnach ist die zukünftig festgesetzte versiegelte Fläche geringer als die des rechtskräftigen Bebauungsplans. Aus diesem Grund ist ein weiterer Ausgleich nicht erforderlich.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeit

Aufgrund des aktuellen Bedarfs an Wohnraum mit Einzelhausbebauung ist eine andere Baustruktur nicht sinnvoll. Diese wäre durch die Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans möglich gewesen, jedoch fanden sich für die Grundstücke einer Reihen- oder Doppelhausbebauung zu wenig Interessenten. Eine noch stärker verdichtete Bebauung z. B. durch Mehrfamilienhausbebauung oder kleinere Bauparzellen wurden im Rahmen der Entwurfsplanung geprüft, jedoch ist dies aufgrund der Grundstückstiefen und sinnvollen Abstandsflächen nicht sinnvoll.

Des Weiteren wäre nur eine Sanierung der Bestandsgebäude im Westen des Bebauungsplangebiets sinnvoll, deren Wirtschaftlichkeit nicht gesehen wird.

6. Zusätzliche Angaben des Umweltberichts

6.1. Methodik

Technische Verfahren

Lärmschutz:

Bewertung nach 16. BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung), Bewertung nach TA-Lärm

Bodengutachten:

Bewertung nach LAGA, Bewertung nach Bundesbodenschutzgesetz, Bewertung nach Merkblatt 3.8/1 Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft.

ABSP

Untersuchungen / Inhalte nach Vorgaben des LfU (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz)

6.2. Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Technische Lücken

Es erfolgte keine technische Messung von eventuellen Gerüchen, Licht und Strahlung oder Erschütterungen und Vibrationen, die Einschätzung erfolgte sensorisch.

Fehlende Kenntnisse

Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt, es erfolgte eine Einschätzung auf Grundlage von Rückschlüssen aus den Begebenheiten vor Ort.

6.3. Monitoring

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

Ein Monitoring der Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensräume erfolgt regelmäßig in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

7. Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Amberg 117 „Bergsteig Mitte II“ wird der vorhandene, rechtskräftige Bebauungsplan 81 „Bergsteig Mitte“, der bislang nur in Teilen umgesetzt wurde, überplant. Während der rechtskräftige Bebauungsplan den Erhalt der damals vorhandenen Blockbebauung vorsah (Rundbau, Polizeibau), werden diese Gebäude nicht mehr erhalten und durch eine neue Baustruktur (Blockbebauung, Einzelhausbebauung) ersetzt. Dadurch können insbesondere im westlichen Teil eine Reihe dominanter Einzelgehölze nicht erhalten bleiben. Im östlichen Bereich wird ein kartiertes Biotop, das bisher teilerhalten bleiben sollten, komplett entfernt und durch einen extensiv gepflegten und mit Hochstämmen bepflanzten Obstanger ersetzt.

Weitere Schutzgüter sind im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nur gering betroffen. So werden weniger Flächen versiegelt (Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser / Grundwasser), und es wird ein mit ca. 18 m Breite großzügiger Obstanger angelegt, die Wohnstraßen werden durchgängig durch Baumpflanzungen durchgrünt. Es ist ein Baudenkmal direkt betroffen, dass entsprechend des Beschlusses des Stadtrats der Stadt Amberg entfernt werden soll. Dies kann jedoch nur nach Vorliegen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis erfolgen.

Aufgrund der Lärmbelastung durch Verkehr (Straßenlärm, Bahnbetrieb), Gewerbelärm und den Sportbetrieb im Nordosten wurden weit reichende Festsetzungen zum Schutz der Bewohner in den Bebauungsplan aufgenommen.

Schutzgut	Betroffenheit	Vermeidung/Verringerung
Arten und Lebensräume	3	Baumpflanzungen, Obstanger
Boden	1	Eintrag von Mutterboden
Wasser / Grundwasser	1	Wasserdurchlässige Bereiche, Verringerte Versiegelung
Klima und Lufthygiene	1	Baumpflanzungen, Obstanger
Landschaftsbild	-	-
Mensch	2	Festsetzungen zum Lärmschutz, Verbesserung des Wohnumfelds
Kulturgüter	1	-

8. Verwendete Grundlagen und Literatur

- Arten und Biotopschutzprogramm Bayern ABSP Amberg (Bearbeitungsstand 08-2010)
- Biotopkartierung 2006
- Orientierende und detaillierte Altlastenerkundung unter der Berücksichtigung der Rüstungsaltposten und Auffüllbereiche – Untersuchungsbericht Protect Umweltschutz GmbH vom 12.05.2005
- Schalltechnische Untersuchung der Beratenden Ingenieure Andreas Kottermair vom 14.01.2016
- Schalltechnische Untersuchung der Beratenden Ingenieure Andreas Kottermair vom 14.01.2016
- Schalltechnische Untersuchung der Beratenden Ingenieure Andreas Kottermair vom 13.04.2017
- Stadt Amberg Ideen- und Realisierungswettbewerb Auslobung vom 10.10.2001
- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013
- Regionalplan vom Jan. 2016 über:
<http://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6/rpl6-inhalt.htm>
- Flächennutzungsplan i.d.F. 17.03.2017

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1 Bergsteig 2001	1
Abbildung 2 Luftbild Juni 2016	2
Abbildung 3 Schrägaufnahme März 2017.....	2
Abbildung 4 rechtskräftiger Bebauungsplan Amberg 81 „Bergsteig Mitte“	3
Abbildung 5 Bebauungsplanentwurf Stand: 28.06.2017.....	3
Abbildung 6 Eingriffsflächen rechtskräftiger Bebauungsplan AM 81 Bergsteig Mitte.....	6
Abbildung 7 Bebauungsplanentwurf festgesetzte GRZ	6
Abbildung 8 Grünfläche Blockinnenbereich des mittlerweile abgebrochenen Rundbaus - 2015.....	7
Abbildung 9 Innere Grünstrukturen im Baugebiet	7
Abbildung 10 Grünstrukturen gemäß Bebauungsplanentwurf	8
Abbildung 11 denkmalgeschützte Gebäude im Bereich	12
Abbildung 12 Fotos der denkmalgeschützten Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches	12
Abbildung 13 rechtswirksamer Flächennutzungsplan i.d.F. 17.03.2017	
Abbildung 14 113. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	15
Abbildung 15 Geologie Amberg Geologische Karte 1:500.000.....	18
Abbildung 16 Bodenuntersuchung Sondierungsansatzpunkte 2005.....	19
Abbildung 17 Auszug aus der Bodenanalytik	
Abbildung 18 Luftbild 1945.....	20
Abbildung 19 Schrägluftbild II 2015 Baracken	24