

BEGRÜNDUNG

AMBERG 129 „Am Eichenhain“

Stadt Amberg

Begründung

Fassung vom 28.06.2017

Die Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans

Verfahrensablauf

Das Verfahren wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit dem Aufstellungsbeschluss am 09.12.2015 begonnen. Parallel erfolgt die 124. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes nach § 8 Abs. 3 BauGB. In das Verfahren integriert wurde auch die Teilaufhebung des Baulinienplanes 22 „Mariahilfberg - Galgenberg“ aus dem Jahr 1930.

Das Verfahren AM 129 „Am Eichenhain“ wirkt ersetzend für das 2. Änderungsverfahren AM 8A „Am Galgenberg“, dieses Verfahren wird eingestellt.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Amberg 129 „Am Eichenhain“ liegt im Norden Ambergs, am Mariahilfberg, östlich der Rezerstraße. Der Umgriff umfasst eine Gesamtfläche von etwa 4.4 Hektar Süd-Westhang entlang der Straße Am Eichenhain und des Buchenwegs. Die südliche sowie westliche Begrenzung bildet die bereits bestehende Bebauung. Die nördliche Begrenzung bildet das Landschaftsschutzgebiet (LSG) nach §10 Bayerisches Naturschutzgesetz „Am Mariahilfberg“.

Im Flächennutzungsplan (FNP) wurde der Umgriff bereits als Reines Wohngebiet festgelegt. Die im Parallelverfahren statt findende 124. Flächennutzungsplanänderung sieht Änderungen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes im Norden des Bebauungsplanes vor, sowie im Nordosten von nach dem Flächennutzungsplan festgesetztem Reinen und Allgemeinem Wohngebiet in Flächen der Landwirtschaft vor.

Der Geltungsbereich besteht aus folgenden Grundstücken: 2449/6, 2449/7, 2449/17, 2450/8 Teilfl., 2450/9, 2450/10, 2450/11, 2450/12, 2450/14, 2450/15, 2450/16, 2451/1 Teilfl., 2451/6, 2452 Teilfl., 2452/4, 2452/7, 2457 Teilfl., 2458/2 Teilfl., 2459, 2460, 2460/2 Teilfl., 2460/3 Teilfl., 2460/4, 2460/7, 2460/9, 2460/11, 2460/12, 2460/13, 2460/14, 2460/18, 2460/19 Teilfl., 2460/20 Teilfl., 2460/21, 2460/24, 2460/26 Teilfl., 2460/27, 2461/9 Teilfl., 2461/14 Teilfl., 2467 Teilfl., 2467/323 Teilfl. alle Gemarkung Amberg

Planungsinhalt und Planungsziel – Kurzdarstellung

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan und dem rechtskräftigen Bebauungsplan AM 8A „Am Galgenberg“ entwickelt, so wird der Umgriff größtenteils wie im Bebauungsplan 8A „Am Galgenberg“ als Reines Wohngebiet sowie ergänzende Flächen der Landwirtschaft festgesetzt.

Planungsrecht

Landes- und Regionalplanung

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

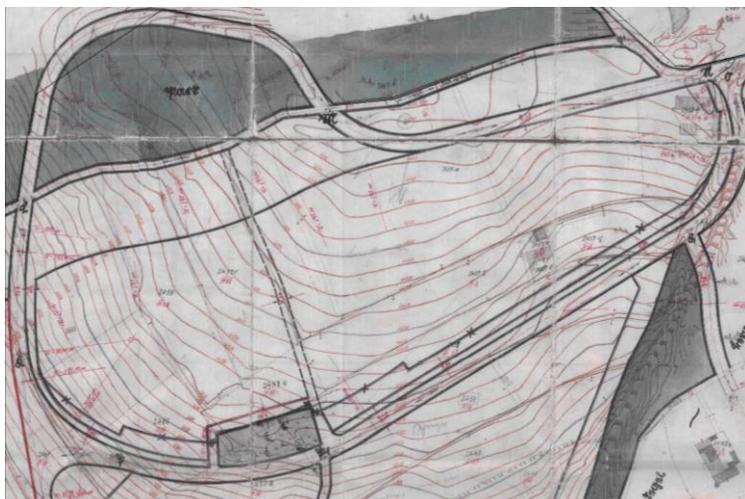
Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg, zuletzt geändert mit Wirkung vom 19.05.2017, weist für den Geltungsbereich eine Flächen für ein Reines und Allgemeines Wohngebiet (WR) mit den Erschließungswegen sowie in Teilflächen ein Landschaftsschutzgebiet (L) aus.



Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes AM 129 „Am Eichenhain“ liegen der Baulinienplan BL22 mit Rechtskraft vom 31.03.1930, sowie der Bebauungsplan AM 8A „Am Galgenberg“ mit Rechtskraft seit dem 04.07.70 mit 1. Änderung vom 02.06.1984. Die angestrebte 2. Änderung mit Aufstellungsbeschluss vom 22.12.2014 wird durch dieses Verfahren ersetzt. Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Umgriff den rechtkräftigen Bebauungsplan AM 8A „Am Galgenberg2 und dessen 1. Änderung, sowie den Baulinienplan BL22 der Stadt Amberg. Dieser wird parallel Teilaufgehoben siehe Begründung Teilaufhebung BL22.



Bestand

Städtebauliche Situation / Historische Entwicklung



Schrägluftbilder (Überfliegung vom 27.03.2016)



1958

1958

1978

Die Umgebung und Teile des Plangebiets sind bereits gebietsprägend bebaut. Bereits in den 1950er Jahren erweiterte sich die Bebauung am Mariahilfberg in diesen Bereich hinein, die Grundlage hierfür bildete der 1930 beschlossene Baulinienplan. In den 1970er Jahren wurde die Bebauung in diesem Bereich durch den Bebauungsplan AM 8A“ Am Galgenberg“ mit Rechtskraft seit dem 04.07.70 gestärkt. Bereits auf dem Luftbild von 1978 ist nahezu die heute bestehende Bebauung ersichtlich. Welche über die Jahre natürlich verändert und im Baustil angepasst wurde.

Verkehr

Der Bereich wird derzeit für den Buchenweg und den östlichen Teil der Straße Am Eichenhain über die Rezerstraße erschlossen und der Westliche Bereich der Straße Am Eichenhain über die Steingutstraße. Eine Ringerschließung ist derzeit nicht gegeben. Die Rezerstraße mündet am Berg Fuß in die Steingutstraße, von dort besteht durch die Bahnunterführung der Anschluss an den Pfalzgraferring.

Infrastruktur

Die Stadtwerke Amberg sind Betreiber der Infrastruktur: Kabeltrassen, Wasserleitungen (Hausanschlüsse und Versorgungsleitungen) – Verlegungen, Ergänzungen oder Sicherungen der Gas-Wasserleitungen laufen über die Stadtwerke Amberg. Derzeit ist keine Ringerschließung der Infrastruktur vorhanden. Eine Anbindung des Bereichs an die Innenstadt mit den öffentlichen

Verkehrsmitteln ist nicht gegeben. Der nächstgelegene Kindergarten und die nächst gelegene Schule befinden sich in etwa eineinhalb km Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Radius von etwa einem km.

Das Gebiet ist infrastrukturell nicht gut erschlossen.

Entwässerung, Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung wird derzeit im östlichen Bereich der Straße Am Eichenhain über den Kanal in der Rezerstraße geleitet. Der Buchenweg entwässert über ein Privatkanalsystem ebenfalls dort hin. Die Entwässerung des östlichen Bereichs der Straße Am Eichenhain erfolgt über den Mischwasserkanal in der Steingutstraße. In welchen der Kanal der Rezerstraße ebenfalls mündet.

Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Der bereits im Bebauungsplan AM 8A Am Galgenberg ausgewiesene und noch nicht bebaute Bereich nördlich des Buchenwegs liegt auf derzeit intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen. In der ebenfalls als Wohngebiet ausgewiesenen Fläche an der Straße Am Eichenhain liegt ein Wäldchen welches einen Teil des Arten- und Biotopschutzprogramms – Objektes 354 (Gehölzstrukturen am Galgenberg) bildet. Dieses ist als lokal bedeutsame strukturreiche Gartenanlage mit Baumgruppe eingestuft und umfasst eine Fläche von 0,31ha. Im Norden des Bebauungsplanes wird eine Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes 361.05 „Am Mariahilfberg“ Verordnung vom 16.04.2004 berührt, die durch den Bebauungsplan AM 8A „Am Galgenberg“ mit einer Straßenfläche belastet ist.



Immissionen

In der derzeitigen Nutzung des Gebietes liegen keine Lärmimmissionen vor, die Bahnstrecke und die Hauptverkehrsachsen wirken nicht auf den Standort ein. Es ist jedoch durch die in direkter Nachbarschaft statt findende intensive Landwirtschaft durch Schadstoffeinträge, olfaktorische sowie Belastungen durch Staub zu rechnen. Lichtimmissionen sind durch die Stadtnähe und die erhöhte Lage nicht gänzlich auszuschließen. Mit Vibrationen und Erschütterungen ist im Gebiet nicht zu rechnen.

Boden

Es liegt kein Bodengutachten vor, laut ABSP handelt es sich um trockene Böden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion.

Planungsanlass und –ziele

Anlass, Sinn und Zweck der Planung

Die Grundstücksverfügbarkeit ist bei den im direkten Stadtgebiet Amberg ausgewiesenen, bereits erschlossenen Baugebieten nahezu erschöpft. Die überplante Fläche ist im Flächennutzungsplan längst als Wohnbaufläche enthalten und Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes AM 8A „Am Galgenberg“. Die Aufstellung des Bebauungsplanes AM 129 „Am Eichenhain“ dient zum einen der Herstellung einer ordnungsgemäßen, gesicherten Erschließung der Bauparzellen entlang der derzeit nicht widmungsfähigen Straße Am Buchenweg, deren Anwohner derzeit auch lediglich über Privatkanäle kanaltechnisch erschlossen sind zu erwirken. Im Bereich der Straße Am Eichenhain wird der Lückenschluss nach heutigen Standards verfolgt, sowie die Anbindung an die Laßlebenstraße neu geordnet. Generell wird die Erschließung im Gebiet an die Begebenheiten vor Ort angepasst – so ist auch die im Bebauungsplan AM 8A „Am Galgenberg“ angedachte Verbindung zwischen der Straße Am Eichenhain und der Laßlebenstraße bei der Geländelage und den heutigen Anforderungen an öffentlich gewidmete Straßen nicht realisierbar. Zum anderen werden auch Überschneidungsfehler bereinigt, die sich durch die zum 01.08.1985 erfolgte Aufhebung des im Norden anschließenden und sogar Teile des Bebauungsplanes AM 8A überschreibenden Bebauungsplan AM 8B „Am Galgenberg 2. Planungsabschnitt“ ergaben. Ebenso nimmt der Bebauungsplan AM 129 „Am Eichenhain“ die konkretisierte, besser an die Hangsituation angepasste Straßenplanung im Bereich des Lückenschlusses und des Anschlusses der Straße Am Eichenhain an die Steingutstraße auf.

Des Weiteren wurde durch den Wegfall des Bebauungsplanes AM 8B der überplante Baulinienplan 22 mit Rechtskraft vom 31.03.1930 in diesem nördlichen Bereich derzeit wieder gültig. Dieser lässt wie der Bebauungsplan AM 8B eine Bebauung des gesamten derzeit landwirtschaftlich genutzten Areals zu, das durch die Bebauung im Westen und Süden sowie den Wald im Norden und Osten eingegrenzt ist. Dieser Baulinienplan 22 wird in diesen Bereichen im Parallelverfahren Aufgehoben. Diese Aufhebung manifestiert sich auch in der ebenfalls parallel erfolgenden 124. Flächennutzungsplanänderung, durch die das dort bisher festgeschriebene Allgemeine Wohngebiet und in Teilen Reine Wohngebiet als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt wird.

Ein weiteres Ziel ist es Wohnraum innerhalb bereits urban geprägten Gebieten zu schaffen. So sind die für die Erschließung notwendigen Flächen in Teilen schon vorhanden und die Leitungen und Kanäle liegen im gesamten Bereich in den angrenzenden Grundstücken und Straßen. Gerade im Bereich des Buchenwegs ist es aus städtebaulicher Sicht aber auch zur Kostenteilung sinnvoll weiterhin eine zweihöftige Erschließung zu ermöglichen. Die Baufenster wurden an die bestehenden Grundstücksgrenzen sowie die heutigen Richtlinien und Anforderungen sowie die exponierte Hanglage angepasst. Ziel war es vorallem im Bereich des Buchenwegs die überdimensionierte Anbindung an die Rezerstraße durch das Landschaftsschutzgebiet zu minimieren.

Um eine zeitgemäße, den Begebenheiten vor Ort angepasste Bauleitplanung in diesen Bereichen zu schaffen ist die Aufstellung eines aktuellen Bebauungsplanes notwendig.

Wohnbauflächenbedarf 2017-2027

Die Stadt Amberg hat aufgrund der bereits leicht rückläufigen Einwohnerzahl zunächst keinen großen Wohnflächenbedarf mehr. Der zusätzliche Wohnflächenbedarf ist weitgehend auf die immer noch zunehmenden Einpersonenhaushalte zurückzuführen (zusätzlich ca. 300-350 Wohneinheiten bei Trendfortschreibung). Rechnerisch wäre dieser Bedarf durch die Nutzung aller erschlossenen Baulücken vollständig zu decken. Tatsächlich ist die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer von Baulücken gerade in jüngster Zeit sehr gering, da - zusätzlich zur Reservierung von Bauplätzen für Angehörige - wegen der „Zinslosigkeit“ eine Flucht in Sachwerte wie Grundstücke oder „Betongold“ zu beobachten ist. Von 45 in den letzten drei Jahren vom Stadtentwicklungsamt für Bauwillige

empfohlenen Baulücken wurde nur eine Bauparzelle an die Interessenten verkauft, zwei weitere wurden von den Eigentümern selbst genutzt. Wegen des vermehrten Zustroms von Flüchtlingen, von denen ein nicht geringer Prozentsatz Daueraufenthaltsgenehmigungen erhält, muss der Wohnbauflächenbedarf nach oben korrigiert werden. Die Stadt Amberg als Oberzentrum wird dabei wegen der Bildungs- und Arbeitsmöglichkeiten stärker gefragt sein als der umgebende Landkreis Amberg-Weizsach. Der genaue Umfang dieses Zusatzbedarfs ist derzeit schwierig zu ermitteln. Bei einer stark überwiegender Nachfrage im Eigenheimbereich muss, unter Annahme einer ca. 10-prozentigen Nutzung von Baulücken in den nächsten 10 Jahren, von einem zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf von netto ca. 12 ha für Einheimische und von mindestens netto ca. 10 ha für Flüchtlinge in der Stadt Amberg ausgegangen werden.

(Herr Babl Stand:2017)

Der Bebauungsplan schafft in dem Sinne auch keine neuen Baurechte, er soll bestehende Baurechte umsetzbar machen, die Erschließung verringern und verbessern.

Entwicklungsziele

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

Entstehen soll in Bereich des Buchenwegs eine Wohnbebauung, die an die Ortsrandlage angepasst ist. Die vorherrschende Bebauung wird von der Kubatur her aufgegriffen und fortgeführt. Die Gebäudestellung greift die örtliche Situation auf, die Hanglage wird aufgenommen und hinsichtlich der Grünstruktur wird ein Abschluss zum Ortsrand ausgebildet.

Einschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit ergeben sich vor allem durch die Hanglage.

Bebauungskonzept

Auf Grund der exponierten Lage am Rande Ambergs wird eine landschaftsbezogene Bauweise festgesetzt. Die geplante Bebauung wird in der Höheneinordnung in die Hanglage eingepasst. Die Haupterschließungsstraßen sind parallel zum Hangverlauf angeordnet um die Struktur so wenig wie möglich zu stören. Um die Bebauung in die Landschaft einzufügen und einen Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Nordosten zu schaffen wird eine Ortsrandeingrünung in Form einer zweireihigen Heckenstruktur festgeschrieben. Diese ermöglicht den Erhalt des prägenden Landschaftsbildes und verbessert die Fernwirkung gerade aus Sicht des stark genutzten im Norden angrenzenden Naherholungsraumes.

Verkehr

Die Erschließung des Galgenbergs in diesem Bereich ist unzureichend, da die Umsetzung der bisherigen Verkehrsplanungen nicht erfolgt ist. Folgende Mängel sind vorhanden:

- **Buchenweg**
Hier erfolgte ein privater Ausbau ohne Standards, eine nachträgliche Widmung ist nicht möglich. Zum einen fehlt der Anschluss an eine gewidmete Straße und zum anderen wurden die Anforderungen an eine öffentliche Straße nicht erfüllt. Als Wohnweg kann der Buchenweg ebenfalls auf Grund des Ausbaus nicht eingestuft werden. Außerdem wird eine ordentliche Erschließung benötigt um die bereits mit Baurechten belegten östlichen Parzellen bebaubar zu machen, sowie den Bestand dauerhaft zu erschließen. Und die Baurechte nicht nur im Bestand zu sichern.

- Eichenhain
Der Eichenhain war bereits im Baulinienplan aus den 30er Jahren des 19. Jahrhunderts als Durchgangsstraße geplant, dies konnte seitdem auf Grund der Besitzverhältnisse nicht umgesetzt werden. Da dies jedoch die einzige Ost-West Verbindung in diesem Bereich des Galgenbers ist, wird an der Planung mit leichten Anpassungen, gerade was die Lage der Parkplätze betrifft, festgehalten. Ein von den Anwohnern gewünschter Ausbau mit Wendeanlagen wäre auf Grund der Hanglage mit unverhältnismäßigen Mehrkosten verbunden und dabei ohne die Vorteile der Ringschließung. Daher wird von dieser Lösung abgesehen.
- Anbindung Steingutstraße
Die aktuelle Anbindung an die Steingutstraße muss saniert und überarbeitet werden, das Risiko von Unfällen, gerade im Winter ist im derzeitigen Zustand immens. Die Planung wurde durch ein Ingenieurbüro aktualisiert und in den Geltungsbereich aufgenommen.
- Laßlebenstraße
Durch das Fehlen der direkten Verbindung zur Straße Am Eichenhain am Ende der Laßlebenstraße ohne Wendemöglichkeit schränkt die Erschließung sehr ein. Von dieser Verbindung wird mit diesem Bebauungsplan Abstand genommen, da die Steigung dieser Straße über der Norm liegen würde. Eine verkehrliche Lösung (zumindest für Pkw) bietet der festgesetzte Wendehammer. Dieser kommt auf privaten, aber derzeit auch schon eher verkehrlich genutzten Flächen zum Liegen und stellt den Mindestausbau dar. Für Müllfahrzeuge wird in dieser Straße auf Grund der Begebenheiten dauerhaft keine Lösung geschaffen werden können.

Gerade für Müllfahrzeuge und ähnlich große Fahrzeuge, ist die Situation im Quartier nicht ausreichend. Mehrfach kam es im Bereich des Buchenwegs und der Anbindung an die Laßlebenstraße auf Grund des mangelhaften Ausbaus zu beinahe Unfällen. Das Rückwärtsfahren in allen Straßen für solche Fahrzeuge muss sich verbessern.

Ruhender Verkehr

Es wurden im gesamten Geltungsbereich keine der nach dem Bebauungsplan AM 8A vorgesehenen öffentlichen Parkplätze umgesetzt. Es kann derzeit nur auf privaten Flächen, oder an der Straße Am Eichenhain auf der Straße geparkt werden. Es werden mit Umsetzung dieses Bebauungsplanes öffentliche Stellplätze im Bereich des Buchenwegs, der Straße Am Eichenhain und der Laßlebenstraße geschaffen. Gerade auch um dem insgesamt steigenden Parkdruck gerecht zu werden.

Grün- und Freiraumkonzept

Der Grünordnungsplan vom 04.07.1970 wurde nicht umgesetzt, da die geplante Bebauung nicht realisiert wurde.

Planinhalte

Räumlicher Geltungsbereich



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan AM 129 „Am Eichenhain“ in der Fassung vom 28.06.2017

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt; nicht zulässig sind Nutzungen nach § 3 Absatz 3 BauNVO.

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung und den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan AM 8A Am Galgenberg. So wird das Gebiet weiterhin für eine Einzelhausbebauung vorgesehen. Die GR (Grundfläche) wurde wie im Bestandsplan auf 270m² und die GF (Geschossfläche) auf 400m² festgesetzt. Diese lockere Form der Bebauung ist gebietsprägen und bildet gerade durch die relativ großzügigen Grundstückszuschnitte den Ortsrand aus und somit einen fließenden Übergang in die Landschaft.

Je Einzelhausgebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Um der Einwohnerdichte im reinen Wohngebiet eine Obergrenze zu geben, wurden die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Bei einer Überschreitung wäre die Verkehrsinfrastruktur, einschließlich des ruhenden Verkehrs, dazu nicht ausgelegt. Auch aus anderen städtebaulichen Gründen ist eine solche Entwicklung nicht gewollt.

Untergeordnete Nebenanlagen sind auf Grund der Fernwirkung nicht zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

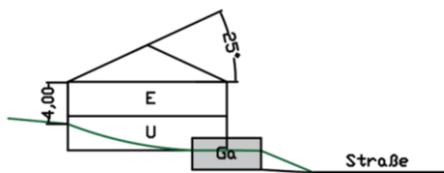
Die Abstandsflächen werden gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) festgesetzt. Die Bauweise wird auf Grund des bestehenden und sehr prägenden Gebietscharakters als offen festgesetzt. Es werden größtenteils Baulinien verwendet um den offenen Raum zur Straße zu sichern und um eine Schluchtwirkung gerade im Bereich des Buchenwegs zu verhindern. Die Größe der Baufenster wurde im Bestand prozentual an die Grundstücksgröße angelehnt und beträgt in etwa 20%. Die Ausreißer nach oben wurden im Bestand festgeschrieben, können jedoch nicht als Maßgabe herangezogen werden. Die Größe der Baufenster liegt nicht generell bei 270qm und mehr, da die Garagenflächen, Terrassen etc. hinzukommen. Im südlichen Bereichs der Straße Am Eichenhain ist eine Baulinie auf Grund der Höhenentwicklung und der dadurch benötigten Stützmauern unumgänglich um einen einheitlichen Umgang zu erwirken und um die nachbarschaftlichen Belange zu wahren. Eine Regelung über Baufenster und Böschungen ist auf Grund der extremen Höhenstruktur hier nicht möglich.

Baugestalterische Festsetzungen, Werbeanlagen

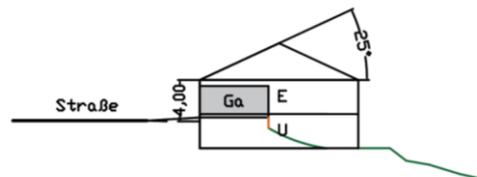
Im Geltungsbereich sind bis auf drei Parzellen südlich der Straße Am Eichenhain Sattel- und Walmdächer festgesetzt, da sie den prägenden Bestand darstellen. Als Dachausbildung südlich der Straße Am Eichenhain wurden auf Grund der Fernwirkung flachgeneigte Pultdächer festgesetzt, da sie die beste Einpassung in die Hanglage ermöglichen. Die Begrünung des Pultdachs des Hauptgebäudes wäre auf Grund der Dämmwirkung sowie der Fernwirkung vorteilhaft, ebenso als Dacheindeckung für die Garagen und Carports. Eine Fassadenbegrünung gerade der südlichen Hauswände ist aufgrund der Fernwirkung zu begrüßen. Anbauten sind nur untergeordnet bis zu einer Fläche von $\frac{1}{4}$ der Grundfläche des Hauptgebäudes zulässig. Werbeanlagen sind generell und zulässig um den Gebietscharakter des Reinen Wohngebietes zu verstärken.

Schnitte zu den jeweiligen Nutzungsschablonen nach Bebauungsplan AM 129 „Am Eichenhain“

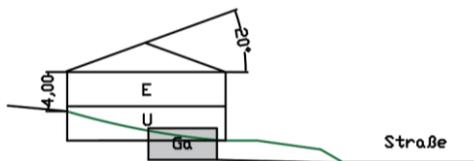
A



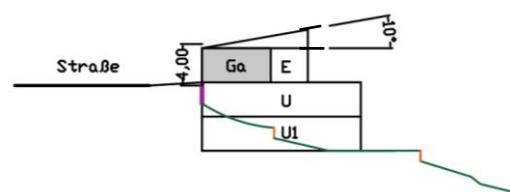
B



C



D



Grün dargestellt ist der mögliche Geländeverlauf, Orange dargestellt sind an beispielhafter Stelle die grundsätzlich zulässigen Stützmauern, Lila dargestellt ist die zwingend festgesetzte Stützmauer im Bereich südlich der Straße Am Eichenhain. In Schablone A B und D wurde beispielhaft die maximalzulässige Dachneigung gewählt in Schablone C die minimal zulässige Dachneigung, Grau dargestellt sind die Garagen.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist an die Umgebungsbebauung angepasst. Der optische Höhenunterschied in der Hanglage wird dadurch erheblich reduziert. Der First wurde parallel zum Hang festgesetzt, da die Giebelseiten zum Tal eine massive Wirkung in den Raum darstellen würde. Aus diesem Grund sind auch Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Kniestöcke unzulässig. Die Bebauung ist wie in den Abbildungen zu den Nutzungsschablonen festzusetzen, die Wandhöhe der Hangseite wurde auf maximal 4,00 m festgesetzt um die doch prägende Wirkung in die Landschaft oder zu den Straßenzügen zu begrenzen. Die Höheneinordnung der Garagen ist am Straßenniveau auszurichten und darf dieses um maximal 30 cm überschreiten. Die Wandhöhe der Garagen darf auf Grund der Hanglage und der sonst zu dominanten Optik bei den sonst flach gehaltenen Gebäuden 2,75 m nicht überschreiten. Die Dachüberstände wurden klein gehalten, damit die Dachlandschaft nicht zu prägend ist.

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Es werden im Bebauungsplangebiet Garagenbaufenster für eine zulässige Bebauung mit Doppelgaragen mit einer Grundfläche von maximal 6,50m auf 7,00m festgesetzt. Diese werden für die Größe der zulässigen Bebauung als angemessen betrachtet, da Carports bei Einhaltung der BayBO und der Berücksichtigung der anderen Festsetzungen generell zulässig sind. Nebenanlagen werden in der Größe von bis zu 16m² zugelassen, dies wird als gerade noch eindeutig untergeordnet zu den zulässigen Garagen gesehen, die Höhe ist diesen angepasst. Die Festsetzungen diesbezüglich sind aus Gründen des Ortsbildes getroffen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich als senkrecht strukturierte Holz- oder Metallzäune oder als Maschendrahtzäune mit oder ohne Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Zaun Höhe wurde auf maximal 1.80 m ohne Sockel begrenzt, so kann vor Blicken geschützt werden aber, die mauerhafte Wirkung wird abgemildert und das lockere Gesamtbild des Quartiers unterstützt. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von einem Meter generell zulässig, sofern sie zur Geländeabstützung notwendig sind. Lediglich im Hangbereich südlich der Straße Am Eichenhain (maximale Höhe 3.00 m) und im Bereich der Parkplätze des Buchenwegs (max. Höhe 1.50 m) wurden Stützmauern zum Abfangen des Hangs festgesetzt. Im Bereich südlich des Buchenwegs sind diese notwendig um eine Belichtung des Untergeschosses zu erreichen, da ansonsten der Wohnraum nur sehr bedingt genutzt werden kann. Eine seitliche Belichtung ist für die Nutzung der Gebäude unabdingbar. Um die Wirkung in den Talraum abzuschwächen sind Stützmauern mit einer Höhe über 2.00 m zu begrünen. Empfohlen werden dafür wintergrüne Häng-, oder Kletterpflanzen.

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Es sind keine Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen im Bereich der Änderung vorgesehen. Es werden lediglich Bereiche als Mülltonnensammelpplätze festgesetzt. Zum einen dauerhaft für die nicht von der Müllabfuhr anfahrbaren Parzellen 14 und 15.

Öffentliche Verkehrsflächen

Lückenschluss der Straße Am Eichenhain

Der Lückenschluss erfolgt mit einer Ausbaubreite von 5.50m mit einseitigem Gehweg (1.5m) im Süden. Dies entspricht dem minimalen Ausbaustandard, da sie nach dem Straßen- und Wegegesetz als Ortsstraßen klassifiziert ist. Ein Verkehrsberuhigter Bereich kommt durch die Nutzung nicht in Frage. Die benötigte Engstelle zum Erhalt einer 100jährigen Eiche im Bereich der Hausnummer 5 der Straße Am Eichenhain, verjüngt die Straße kurzfristig auf 3.50m. Ein Begegnungsverkehr ist demnach ausgeschlossen, auf Grund der geringen Verkehrsbelastung und der gegebenen Übersichtlichkeit wird hierin jedoch kein wirkliches Hindernis gesehen.

Buchenweg

Der Buchenweg wird als Verkehrsberuhigter Bereich ausgeführt, da er die nötigen Voraussetzungen erfüllt. Es ist daher eine Ausbaubreite von 4.75m ohne Gehweg zulässig. Die Lage wurde in die Hangsituation eingepasst, der Wendehammer wurde für Pkw konstruiert, da größere Fahrzeuge im Norden wenden können, oder die Möglichkeit haben den Gehweg als direkt Verbindung zur Straße Am Eichenhain zu nutzen. Die privat angelegten Einfassungen zur landwirtschaftlichen Fläche müssen zum Ausbau zurückgebaut werden. Diese werden in der Form jedoch auch nicht mehr benötigt, da eine Hangformung durchaus ausreichend ist, da das Hangwasser nicht mehr diffus läuft sondern geordnet von den Grundstücken zum Regenwasserkanal geleitet werden muss.



Gehwegsverbindung

Die Gehwegsverbindung zwischen dem Buchenweg und der Straße Am Eichenhain wird auf 3,50 m ausgebaut und mit Sperrpfosten versehen. Somit kann sie regelmäßig vom Müllfahrzeug und im Notfall von Rettungsfahrzeugen befahren werden kann. Ein genereller Ausbau als Straße kann von Seiten des Verkehrsplaners auf Grund der unübersichtlichen Einfahrt, die auf Grund der Hanglage nicht auf das nötige Maß verbessert werden kann nicht befürwortet werden.

Anbindung Steingutstraße

Die Anbindung an die Steingutstraße erfolgt im gleichen Ausbaustandard wie die die Straße Am Eichenhain. Lediglich wird hier im Norden ein Bankett mit einer Breite von einem Meter statt 0.5 m vorgesehen, da sich der Grund im Besitz der Stadt Amberg befindet, ein Verkauf unwirtschaftlich ist und ein Grünstreifen mit 0,5 m Breite keinen wirklichen Mehrwert bringt. Die Planung liegt im Bereich der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen.

Laßlebenstraße

Die Anbindung der Laßlebenstraße erfolgt auf derzeitig ausgebaute Breite von 3,75 m. Der Wendehammer am Ende wird auf Grund des Platzmangels und der Hanglage lediglich als PKW-Wendeanlage vorgesehen. Von der direkten Anbindung der Laßlebenstraße an die Straße Am Eichenhain wird auf Grund der benötigten Steigung abgesehen, da sie nicht den technischen Regeln entsprechen kann. Das Straßenbegleitgrün wird aufgenommen, da die Straßenfläche Grundstückstrennend wirkt und kein sinnvoller Verkauf durch die Hanglage an Dritte stattfinden kann.

Parkplätze

Es werden drei Parkplätze in der Straße Am Eichenhain nordöstlich von Parzelle 9 geplant, eine große Beeinträchtigung wird auf Grund der Lage im Lückenbereich zwischen Hausnummer 2 und Parzelle 9 nicht gesehen. Da es sich um eine 5.50m breite Straße handelt, in der nach den Regeln der StVO öffentlich geparkt werden darf, wird die Herstellung von drei Parkplätzen als ausreichend eingeschätzt um unnötige Versiegelungen zu vermeiden. Im Buchenweg entstehen zwei öffentliche Parkplätze, gerade in diesem Bereich sind diese unumgänglich, da es sich um einen

Verkehrsberuhigten Bereich handelt in dem das öffentliche Parken außerhalb markierter Parkplätze nicht zulässig ist. In der Laßlebenstraße werden ebenfalls aus diesen Gründen zwei Stellplätze vorgesehen. Die Restfläche, die im Zuge des Wendehammers entsteht eignet sich auf Grund der hausabgewandten Straßenseite städtebaulich gut.

Nach Erfahrungswerten aus ähnlichen Straßen wird vom Verkehrsplaner der Stadt Amberg ein Bedarf von mindestens zwei Parkplätzen im Bereich des Buchenwegs und der Laßlebenstraße gesehen. Auf Grund der Straßenbreite von 4.75 m, der Zulässigkeit von Einfriedungen zur Straße hin, die von Anwohnern angeregt wurden, ist ein Parken im Straßenraum nicht möglich, da die Reststraßenbreite nicht ausreichend ist. Für Anlieferverkehr, Handwerker etc. muss daher trotz dessen öffentlicher Parkraum zur Verfügung gestellt werden.

Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen haben drei verschiedene Zweckbindungen. Eine wichtige Rolle spielt hier die Ortsrandeingrünung (1.) im Nordosten mit der zweireihigen Heckenstruktur zur Einfügung der Bebauung in das Landschaftsbild. Gerade da das angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Am Mariahilfberg“ als Naherholungsgebiet dient. Diese dient zusätzlich als Abschirmung des Wohngebietes von der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche im Nordosten. Die Fläche im Norden des Bebauungsplanes (2) dient der Einhaltung des auch nach Aussage des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten benötigten Waldabstands. Die letzte Kategorie (3) dient der Freihaltung des Sichtdreiecks im Übergang vom Buchenweg zum verbindenden Gehweg. Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass hier keine Nebengebäude in Form von Gartenhäusern oder ähnlichem erstellt werden und der Zaun lediglich als Maschendrahtzaun zulässig ist.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind in Ihrer Anzahl und Größe bindend festgesetzt, die Standortwahl ist jedoch offen gehalten.

Ein Ausgleich wird nicht benötigt (vgl. Punkt 4.2 Umweltbericht)

Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Es sind keine Festsetzungen im Bereich Immissionen notwendig, da die Wohnnutzung keine wesentlichen zusätzlichen Belastungen in der Umgebung auslöst. Mit Lärmbelastungen wird auch von Seiten der Fachbehörde und der Untersuchung des Landesamtes für Umwelt bezüglich der Lärmauswirkungen der B85 nicht gerechnet. (Vgl. Umweltbericht Punkt 2.1.6)

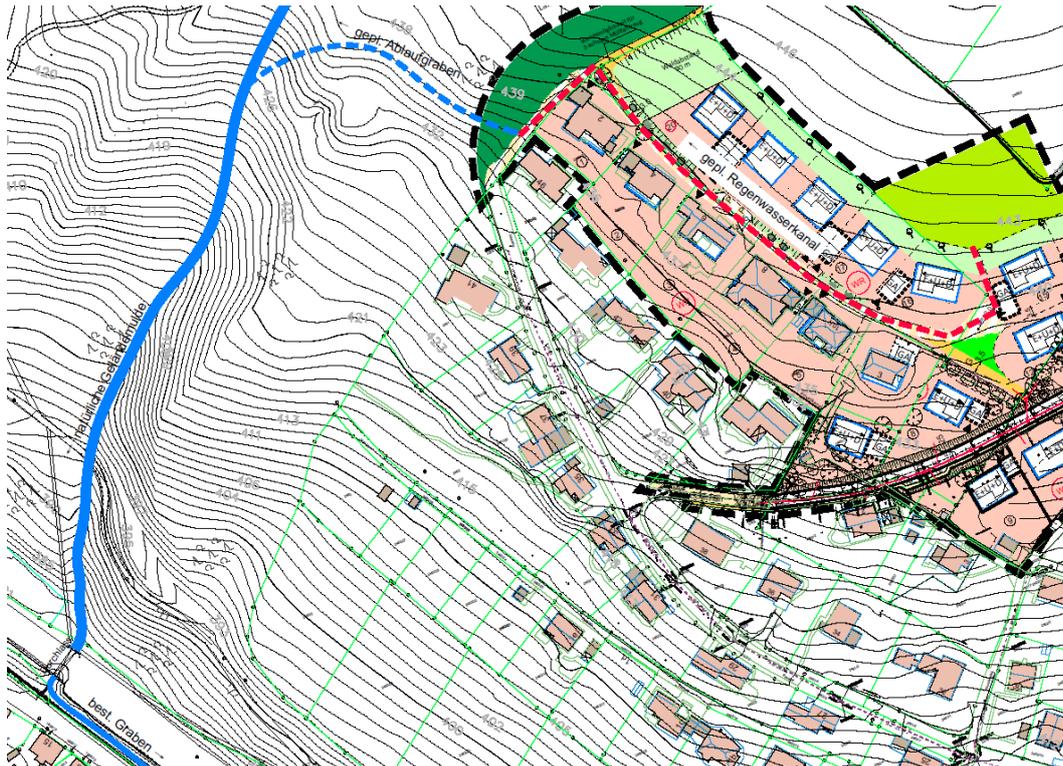
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

Ver- und Entsorgung

Laut der Stellungnahme der Stadtwerke vom 17.12.2017 ist die Erschließung mit Strom im gesamten Geltungsbereich, durch den Lückenschluss der Straße Am Eichenhain möglich. Eine Erschließung mit Gas wäre über die Rezerstraße möglich. Bei dokumentiertem Bedarf vor Fertigstellung der Straße Am Eichenhain werden Gasanschlüsse durch die Stadtwerke ermöglicht. Die Erschließung mit Wasser ist ebenfalls mit dem Lückenschluss gesichert.

Die Entsorgung von Schmutz und Regenwasser erfolgt zunächst im Mischsystem. Bis zum Ausbau des Buchenwegs wird die Hangentwässerung des Gebiets über den bereits überlasteten Kanal in der Rezerstraße erfolgen. Bei Ausbau des Buchenwegs ist daher dort ein Trennsystem vorgesehen. Das Hangwasser soll durch die Grundstücke in den Regenwasserkanal geleitet werden. Dieser wird durch ein bereits natürlich bestehendes Grabensystem im Landschaftsschutzgebiet, welchen mit Versickerungs-/ Verdunstungsmulden erweitert wird in die Vils geleitet.



Darstellung Regenwasserabfluss Buchenweg (die hinterlegte Bebauungsplangrundlage ist veraltet)

Altlasten

Es sind im Bereich des Umgriffs keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Grunderwerb/ Eigentumsverhältnisse

Der Großteil der Flächen befindet sich in privater Hand, lediglich einige Verkehrsflächen befinden sich im Besitz der Stadt Amberg (Rot). Der Grunderwerb für den Lückenschluss der Straße Am Eichenhain konnte im Vorlauf des Verfahrens erfolgen. Die Darstellung nimmt diesen Stand noch nicht auf, da die Vermessung erst im Nachgang des Straßenbaus erfolgt.



Die benötigten Verkehrsflächen im Bereich des Buchenwegs und der Laßlebenstraße wurden bisher noch nicht erworben. Daher wurden die Planungen auf das technisch und örtlich benötigte Minimum reduziert.

Städtebauliche Kenndaten des Baugebiets

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Öffentliche Verkehrsflächen | 0,72 ha |
| Reines Wohngebiet | 2,76 ha |
| Private Grünflächen | 0,25 ha |
| Landwirtschaftliche Fläche | 0,26 ha |
| Straßenbegleitgrün | <u>0,10 ha</u> |
| Geltungsbereich | <u>4,38 ha</u> |

Stadt Amberg

Bebauungsplan AM 118 „Wohnen an der Boslarnstraße“

UMWELTBERICHT gemäß §2 und 2a BauGB

Stand: 09.06.2017

Ergänzt: -

Amberg, den 09.06.2017

.....

Dipl. Ing (FH) Anne-Katrin Kluth

INHALT Umweltbericht

| | | |
|--------|---|----|
| 1. | Einleitung | 18 |
| 1.1. | Kurzdarstellung des Planinhalts | 18 |
| 1.2. | Rechtliche Rahmenbedingungen | 23 |
| 1.3. | Übergeordnete Ziele und Planungen | 23 |
| 1.3.1. | Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 | 23 |
| 1.3.2. | Regionalplan | 27 |
| 1.3.3. | Flächennutzungsplan / Landschaftsplan | 28 |
| 1.4. | Schutzgebiete und Schutzobjekte | 28 |
| 1.5. | ABSP | 29 |
| 1.6. | Abbauplanungen | 30 |
| 2. | Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen Einschließlich der Prognose bei Durchführung | 31 |
| 2.1. | Beschreibung der Schutzgüter | 31 |
| 2.1.1. | Arten und Lebensräume | 31 |
| 2.1.2. | Boden | 34 |
| 2.1.3. | Wasser/Grundwasser | 36 |
| 2.1.4. | Klima und Lufthygiene | 37 |
| 2.1.5. | Landschaft | 37 |
| 2.1.6. | Mensch | 38 |
| 2.1.7. | Kultur- und sonstige Sachgüter | 39 |
| 2.2. | Wechselwirkungen | 40 |
| 3. | Prognose bei nicht Durchführung | 40 |
| 4. | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (gemäß §19 BNatSchG) | 41 |
| 4.1. | Vermeidung und Verringerung | 41 |
| 4.2. | Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen | 42 |
| 4.3. | Ermittlung des Ausgleichbedarfs / Bestandsbewertung / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen | 42 |
| 5. | Alternative Planungsmöglichkeit | 43 |
| 6. | Zusätzliche Angaben des Umweltberichts | 44 |
| 6.1. | Methodik | 44 |
| 6.2. | Schwierigkeiten und Kenntnislücken | 44 |
| 6.3. | Monitoring | 44 |
| 7. | Zusammenfassung | 44 |
| 8. | Verwendete Grundlagen und Literatur | 44 |

1. Einleitung

In das Verfahren ist bereits eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung eingeflossen. Diese wurde im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens in Auftrag gegeben. Ebenso wurde nach dem Aufstellungsbeschluss vom 09.12.2015 das Vorhaben am 17.02.2016 dem Naturschutzbeirat vorgestellt.

1.1. Kurzdarstellung des Planinhalts

Beschreibung des Gebietes

Räumliche Lage

Der Bebauungsplan Amberg 129 „Am Eichenhain“ liegt im Norden Ambergs, am Mariahilfberg, östlich der Rezerstraße. Der Umgriff umfasst eine Gesamtfläche von etwa 4.4 Hektar Süd-Westhang entlang der Straße Am Eichenhain und des Buchenwegs. Die südliche sowie westliche Begrenzung bildet die bereits bestehende Bebauung. Die nördliche Begrenzung bildet das Landschaftsschutzgebiet (LSG) nach §10 Bayerisches Naturschutzgesetz „Am Mariahilfberg“.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beinhaltet sowohl öffentliche Straßen und Flächen als auch private Flächen und umfasst ein Areal mit ca. 4.4 ha.

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

2449/6, 2449/7, 2449/17, 2450/8 Teilfl., 2450/9, 2450/10, 2450/11, 2450/12, 2450/14, 2450/15, 2450/16, 2451/1 Teilfl., 2451/6, 2452 Teilfl., 2452/4, 2452/7, 2457 Teilfl., 2458/2 Teilfl., 2459, 2460, 2460/2 Teilfl., 2460/3 Teilfl., 2460/4, 2460/7, 2460/9, 2460/11, 2460/12, 2460/13, 2460/14, 2460/18, 2460/19 Teilfl., 2460/20 Teilfl., 2460/21, 2460/24, 2460/26 Teilfl., 2460/27, 2461/9 Teilfl., 2461/14 Teilfl., 2467 Teilfl., 2467/323 Teilfl.

Topografie

Die Oberflächen im Geltungsbereich bildet ein Südwesthang, der Höhenunterschied beträgt über den gesamten Bebauungsplan 26 Höhenmeter. Die Hangneigung ist dabei im Bereich des Buchenwegs relativ konstant, im Bereich der Straße Am Eichenhain von sehr steil bis eher flach. Durch die Höhenlage werden im Straßenverlauf Böschungsbereiche entstehen, die im Bebauungsplan mit festgehalten wurden. Eine Festsetzung als Straßenbegleitgrün erfolgte nicht, da auch davon ausgegangen wird, dass die gärtnerische Gestaltung hochwertiger und abwechslungsreicher wird, wenn die Flächen in Privatbesitz verbleiben. Lediglich die Flächen im Bereich der Einmündung der Steingutstraße in die Straße Am Eichenhain befinden sich bereits im Besitz der Stadt Amberg. In diesem Bereich ist auch die Höhenentwicklung am stärksten.

Bebauungsplanentwurf

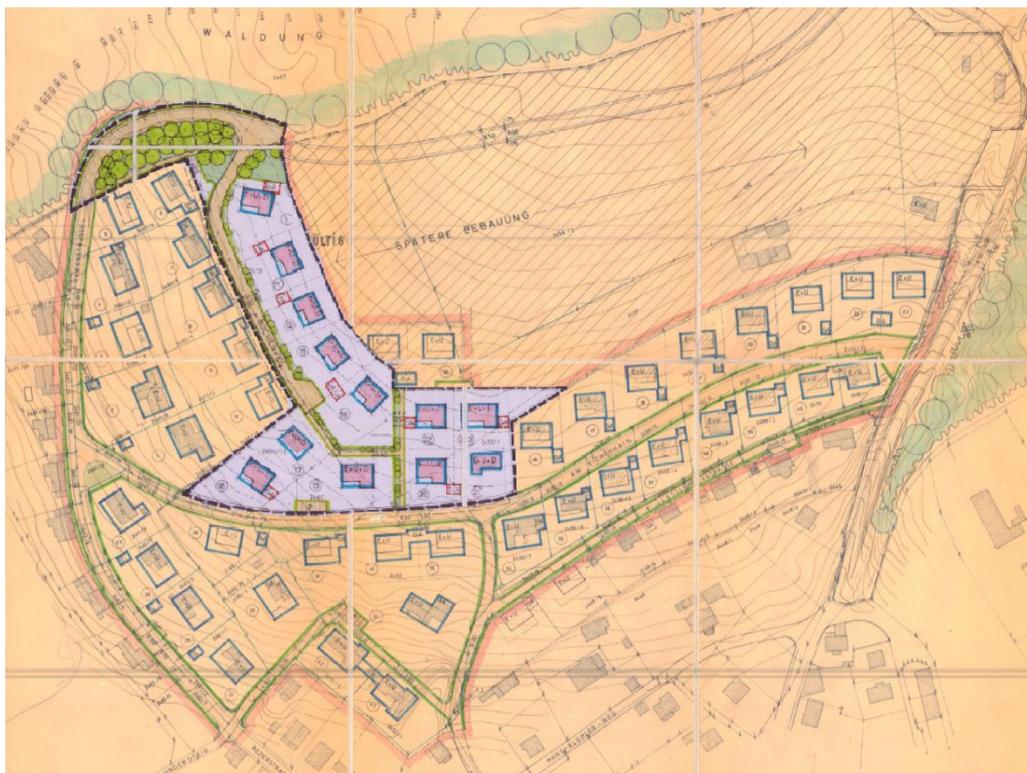


Abbildung 1 Überlagerte rechtskräftige Bebauungspläne Amberg 8A „Am Galgenberg“ und erste Änderung



Abbildung 2 Bebauungsplanentwurf AM 129 „Am Eichenhain“ Stand: 28.06.2017

Art und Umfang

Im Areal ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg 8A "Am Galgenberg" und dessen erste Änderung Baurecht geschaffen. Die Überplanung des Bebauungsplans erfolgte durch die Neuauflistung des Bebauungsplans Amberg 129 "Am Eichenhain" mit einem gegenüber dem Hauptbebauungsplan reduzierten Geltungsbereich. Die Erste Änderung wird in Gänze überschrieben und ist somit rechtlich nicht mehr anwendbar. Der Geltungsbereich wurde zum Aufstellungsbeschluss um die gesamte Straße Am Eichenhain, die Laßlebenstraße und die Anbindung an die Steingutstraße erweitert. Um die Anpassung der Straßenplanung darzustellen und rechtlich dauerhaft zu sichern.

Entwicklungsziele

Ziel ist die Entwicklung und Schaffung von neuem Wohnraum, im bereits urban geprägten Raums und die Neuordnung und Strukturierung in Anlehnung an die bereits bestehende Planung.

Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept orientiert sich an der derzeit bereits möglichen Bebauung. Es erfolgt lediglich eine Anpassung der Parzellen. Zum einen damit eine Bebauung weitestgehend ohne aufwendige Grundstücksverkäufe möglich ist und zum anderen der Höhenlage und der heutigen Rechtslage (z.B. Waldabstand) zu entsprechen. Aufgrund der exponierten Lage am Rande Ambergs wird eine landschaftsbezogene Bauweise festgesetzt. Die geplante Bebauung wird in der Höheneinordnung in die Hanglage eingepasst.

Erschließungskonzept

Die Aufstellung des Bebauungsplanes AM 129 „Am Eichenhain“ dient zum einen der Herstellung einer ordnungsgemäßen, gesicherten Erschließung der Bauparzellen entlang der derzeit nicht widmungsfähigen Straße Am Buchenweg. Im Bereich der Straße Am Eichenhain wird der Lückenschluss nach heutigem Standards verfolgt, sowie die Anbindung an die Laßlebenstraße neu geordnet. Generell wird die Erschließung im Gebiet an die Begebenheiten vor Ort angepasst – so ist auch die im Bebauungsplan AM 8A Am Galgenberg angedachte Verbindung zwischen der Straße Am Eichenhain und der Laßlebenstraße bei der Geländelage und den heutigen Anforderungen an öffentlich gewidmete Straßen nicht realisierbar. Generell wird durch den Lückenschluss eine Ringerschließung geschaffen, die einzige Ost– Westverbindung in diesem Gebiet. Die Haupteerschließungsstraßen sind weitestgehend parallel zum Hangverlauf angeordnet um die Struktur so wenig wie möglich zu stören.

Relevante Festsetzungen

- In 1. Werden Art und Maß der baulichen Nutzung festgelegt. Es wird die Nutzung Reines Wohngebiet festgesetzt.
- Die GR wird auf 270m² im WR festgesetzt.
- Die Anzahl der Vollgeschosse schwankt von zwei U+E zu drei U1+U+E je nach Höhenentwicklung der Grundstücke
- Für die Einzelhausbebauung ist eine Ausrichtung der Gebäude süd- bzw. südwestorientiert.
- Einfriedungen und Stützmauern sind bis 1,80 m bzw. 1,00 m Höhe generell zulässig, die Durchlässigkeit für Kleintiere wird aufgrund von unzulässigen Sockeln gewährleistet. In den Gekennzeichneten Bereichen mit Stützmauer sind in Bereich der Parkplätze am Buchenweg Stützmauern mit einer Höhe bis zu 1.50 m und im Bereich südlich der Straße Am Eichenhain bis zu 3,00 m zulässig. Hier wird eine Bepflanzung vorgeschrieben.
- Die zu pflanzenden Bäume sind als Laubbaum festgesetzt und die Wuchsform sowie die Pflanzqualität festgesetzt.
- 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 bleigedekte Dächer sind beschichtet auszuführen, Parkplätze, Stellplätze mit ihren Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- 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 129 „Am Eichenhain“ befindet sich nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Stadt Amberg vom August 2010 im Bereich des Städtischen Raum Ambergs, Untergruppe Wohngebiet.

Eingriffsflächen

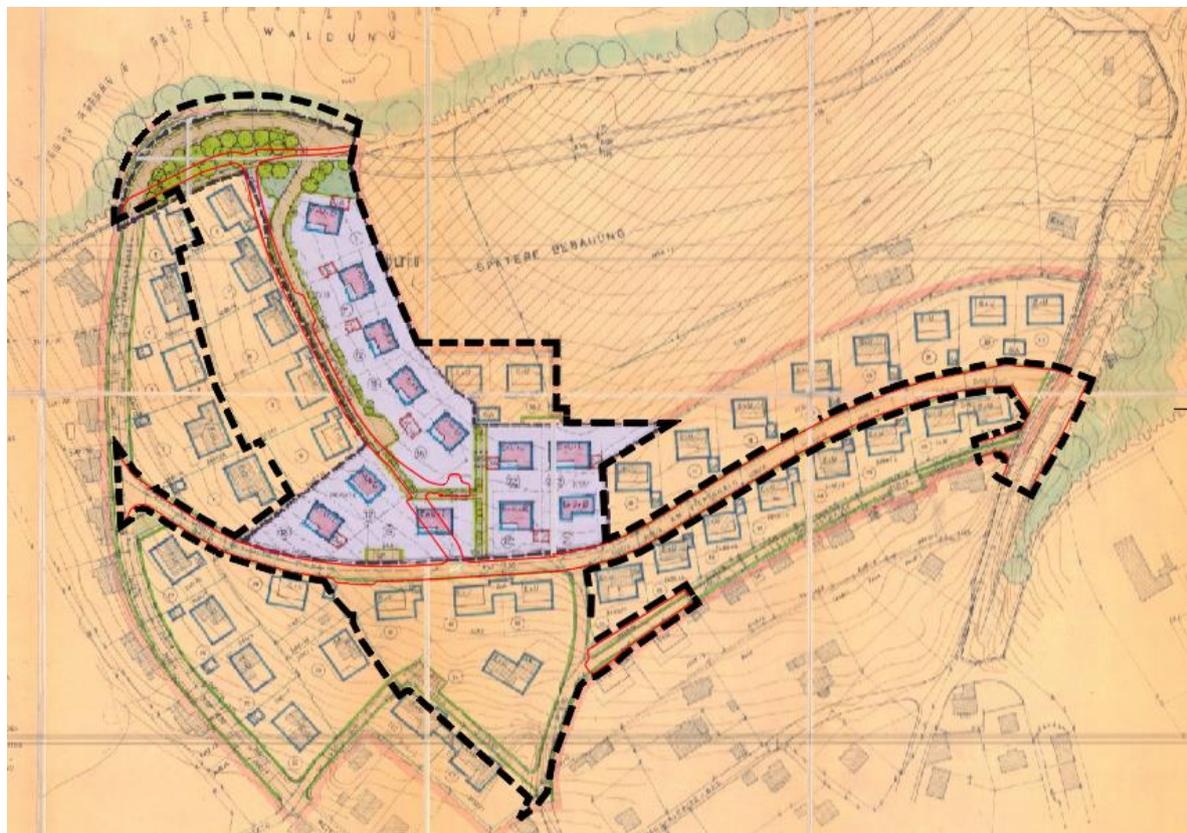


Abbildung 3 Vergleich der Erschließungsflächen AM 8A mit Änderung zu AM 129 (rote Linien)

| Bezeichnung | AM 129 | AM 8A |
|-----------------------------|---------|---------|
| Öffentliche Verkehrsflächen | 0,72 ha | 1,11 ha |
| Reines Wohngebiet | 2,76 ha | 3,06 ha |
| Private Grünflächen | 0,25 ha | |
| Landwirtschaftliche Fläche | 0,26 ha | |
| Straßenbegleitgrün | 0,10 ha | 0,21 ha |
| Geltungsbereich | 4,38 ha | |

Die Flächen aus dem Bebauungsplan AM 8A Am Galgenberg und dessen 1. Änderung konnten nicht exakt ermittelt werden, da der Bebauungsplan lediglich in Papierform vorliegt, diese Ungenauigkeit dürfte jedoch lediglich im Quadratmeterbereich liegen.

Grün- und Freiraumkonzept

Es wird der Grünordnungsplan Rechtskraft vom 04.07.1970 im Geltungsbereich durch den Bebauungsplan und die dort enthaltenen grünordnerischen Festsetzungen ersetzt. Dieser wurde bisher nicht umgesetzt, da die Bebauung nicht umgesetzt wurde.

Um die Bebauung in die Landschaft einzufügen und einen Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Nordosten zu schaffen wird eine Ortsrandeingrünung in Form einer zweireihigen Heckenstruktur festgeschrieben. Diese ermöglicht den Erhalt des prägenden Landschaftsbildes und verbessert die Fernwirkung gerade aus Sicht des stark genutzten im Norden angrenzenden Naherholungsraumes. Ebenfalls wurde der pro Parzelle zu pflanzende Baum als Laubbaum festgesetzt und die Wuchsform sowie die Pflanzqualität festgesetzt. Zusätzlich wurde festgelegt, dass mindestens 70% der raumbildenden und gerüstbildenden Bepflanzung standortgerecht und heimisch zu wählen sind.

Die als Biotop kartierten Flächen wurden nach Möglichkeit in den Bebauungsplan integriert, dies war lediglich in Ansätzen möglich. Vgl. Punkt 2 des Umweltberichts

Luftbild (Luftbild_2016_LVA)



Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Luftbild

1.2. Rechtliche Rahmenbedingungen

Nach §2 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) und §2a BauGB ist für die Bebauungspläne die Erstellung eines Umweltberichts obligatorisch. In der Anlage 1 zum §2a BauGB sind die erforderlichen Inhalte definiert.

Der Umweltbericht dient demnach der Ermittlung und Darstellung des Zustands der Umwelt im Planungsbereich sowie der Bewertung der negativen und positiven Umweltauswirkungen des Bauleitplanverfahrens. Der Umweltbericht wird mit Konkretisierung der Planung fortgeschrieben und seine Erarbeitung erfolgt in enger Abstimmung mit den maßgeblich betroffenen Fachbehörden.

1.3. Übergeordnete Ziele und Planungen

1.3.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013

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

Nachhaltige Raumentwicklung

Ziele:

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

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

Berücksichtigung:

Dem Nachhaltigkeitsgrundsatz wird in diesem Bebauungsplan nachgekommen, da bereits bestehende Erschließungen genutzt werden und bereits bestehende Baurechte dem heutigen Stand angepasst 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:

Die Dachausrichtung lässt die Solarnutzung zu, die Nähe zu Amberg ist förderlich für die Planung der kurzen Wege.

Flächensparen

Ziele:

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

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

Berücksichtigung:

Die Erschließung wird nach dem minimalen Standard ausgebaut. Und bestehende Verkehrsflächen werden genutzt und ja nach Nutzung ausgebaut.

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:

Der Bebauungsplan schließt Flächen der Innenentwicklung ein, das bereits rechtlich bestehende Baurecht wird den Begebenheiten vor Ort angepasst um eine bessere Nutzung zu ermöglichen. Der Raum ist bereits urban geprägt und mit Baurechten belegt.

Vermeidung von Zersiedelung

Ziel:

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

Berücksichtigung:

Der Geltungsbereich fügt sich an den bisherig bebauten Ortsrand an und die geplante Bebauung wird den Ortsrand mit einer Ortsrandeingrünung besser fassen, als der derzeit harte Übergang, landwirtschaftliche Fläche – Stützmauer – Straße – Bebauung.

Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur

Ziel:

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

Berücksichtigung:

Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

Ziel:

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

Berücksichtigung:

Es wurde darauf geachtet, wo es die Fernwirkung verträgt eine Solarnutzung zu ermöglichen.

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:

Der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet wird reduziert, die bereits mit dem bestehenden Bebauungsplan zulässigen Eingriffe in die Biotopkartierten Flächen werden in diesem Bebauungsplan ausgeglichen.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Ziel:

(Z) Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.

Berücksichtigung:

Nicht betroffen

Erhalt freier Landschaftsbereiche

Ziel:

(G) In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

(G) Freileitungen, Windkraftanlagen und andere weithin sichtbare Bauwerke sollen insbesondere nicht in schutzwürdigen Tälern und auf landschaftsprägenden Geländerücken errichtet werden.

Berücksichtigung:

Nicht betroffen

Regionale Grünzüge und Grünstrukturen

Ziel:

(Z) In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.

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

Berücksichtigung:

Der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet wird verringert, ein ausgeprägter Ortsrand geschaffen und der Übergang somit verträglicher gestaltet.

Ökologisch bedeutsame Naturräume

Ziel:

(G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden.

Berücksichtigung:

Der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet wird verringert.

Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

Ziel:

(G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.

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

Berücksichtigung:

Diesem Ziel kann nicht nachgekommen werden. Der Eingriff wäre derzeit bereits zulässig, der Eingriff bleibt bestehen.

Schutz des Wassers

Ziel:

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

Berücksichtigung:

Es wird der Buchenweg im Trennsystem ausgebaut, das Hang- und Regenwasser werden dem Wasserkreislauf direkt wieder zugeführt.

Schutz des Grundwassers

Ziele:

(G) Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen.

(G) Tiefengrundwasser soll besonders geschont und nur für solche Zwecke genutzt werden, für die seine speziellen Eigenschaften notwendig sind.

Berücksichtigung:

Das Grundwasser ist durch die Planungen nicht betroffen.

Hochwasserschutz

Ziel:

(G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen: die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert; Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

Berücksichtigung:

Das Hangwasser wird nicht diffus weitergeleitet und gelangt nicht mehr in die Kanalisation. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird das Hangwasser und das anfallende Regenwasser über einen Regenwasserkanal im Buchenweg gefasst und über ein Mulden und Grabensystem verdunstet, versickert oder der Vils zugeführt.

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

Berücksichtigung:

Nicht betroffen

1.3.2. Regionalplan

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

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

Teil A Überfachliche Ziele

Ökologische Erfordernisse

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

Teil B Fachliche Ziele

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.“

Berücksichtigung:

Die fachlichen Ziele Landschaftliches Leitbild und Regionale Grünzüge und Trenngrün sind nicht betroffen.

Das Landschaftliche Leitbild ist durch die Planungen nicht betroffen. Den Zielen des Siedlungswesens wird weitestgehend nachgekommen, so werden der Wohnwert und das Wohnumfeld verbessert und durch die Konfliktminimierung mit der Landwirtschaft dauerhaft gefördert. Mit der Einzelhausbebauung wird auf die aktuelle Entwicklung des Bedarfs an Wohnbauflächen reagiert.

1.3.3. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan



Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Flächennutzungs und Landschaftsplanes geändert mit Wirkung zum 19.05.2017

Im Flächennutzungsplan (FNP) zuletzt geändert zum 19.05.2017 wurde der Umgriff bereits als reines Wohngebiet festgelegt. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Parallel erfolgt die 124. Änderung bei der eine Teilfläche im Geltungsbereich sowie die anschließende WA und WR Fläche als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt werden. Vergleiche Begründung zur 124. Flächennutzungsplanänderung.

1.4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

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

Biotopfläche AM 30 / ABSP-Objekte

353: Gehölzstrukturen am Galgenberg, acht Teilflächen: Baumreihe, Baumgruppe, 0,32ha Bewertung 1 (lokal Bedeutsam),

354: Gehölzstrukturen am Galgenberg, eine Teilfläche: strukturreiche Gartenanlage; Baumgruppe, 0,31 ha Bewertung 1 (lokal Bedeutsam)

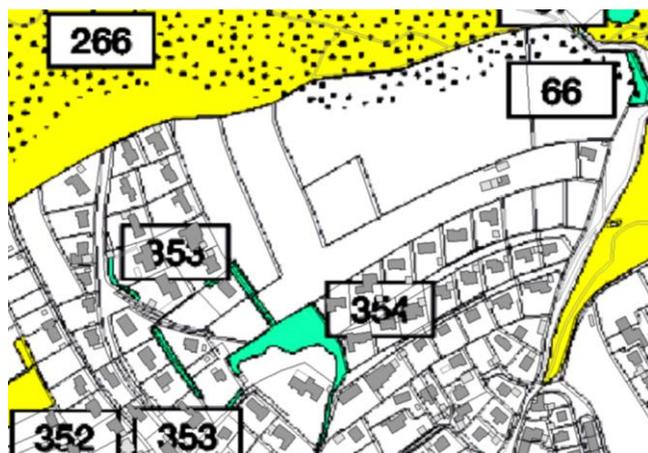


Abbildung 6 ABSP-Objekte

FFH- Richtlinie

Keine Einordnung in FFH

Vogelschutzrichtlinie

Kein Schutzbereich nach Vogelschutzrichtlinie

Geotope nach dem Geotopkataster Bayern

Keine Geotope nach dem Geotopkataster Bayern

Schutzobjektenach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz

Keine Schutzobjektenach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz

Baumschutzverordnung der Stadt Amberg

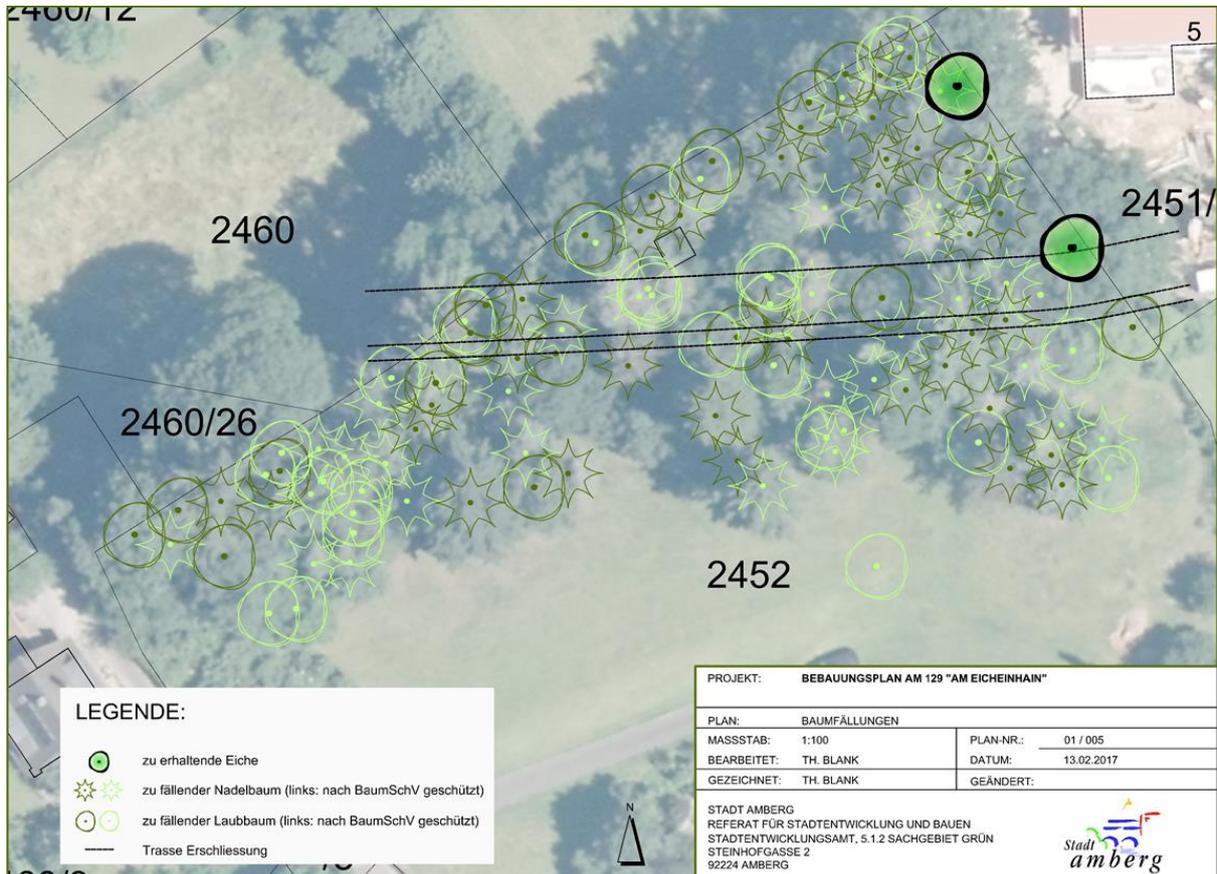


Abbildung 7 Grünstrukturen ABSP-Objekt 354

1.5. ABSP

Beitrag zum abiotischen Ressourcenschutz

Der Bereich nordöstlich des Bebauungsplanes ist als Kaltluftentstehungsort mit hohem Ausgleichspotential für die Siedlungsflächen eingestuft. Der Bereich des Landschaftsschutzgebietes wurde sogar als Frischluftentstehungsgebiet, ebenfalls mit hohem Ausgleichspotential für die Siedlungsflächen eingestuft. Der Boden wird im Arten – und Biotopschutzprogramm im Bereich des Landschaftsschutzgebietes als sehr trockener bis trockener Boden mit vorrangiger Arten- & Biotopschutzfunktion, der Boden im Bereich der Landwirtschaft als Boden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion beschrieben. Der bebaute Bereich wird als gering Versiegelt 0-29% eingestuft. Das Kontaminationsrisiko für das Grundwasser wird als hoch eingestuft, das Grundwasser fließt Hang abwärts zur Vils.

Arten und Lebensräume

Nach Arten- und Biotopschutzprogramm bestehen außer dem Biotop 30 keine weiteren bedeutsamen Lebensräume und es sind keine besonderen Artenvorkommnisse verzeichnet.

Biotopfläche AM 30, hierbei handelt es sich um einen Baumbestand, eine Baumgruppe und eine naturnahe Hecke. Zur Zeit der Biotopkartierung war die Fläche nicht gesetzlich geschützt nach damals 13 d BayNatSchG. Nach dem aktuellen Naturschutzgesetz, sind bestimmte Biotope nach § 30 BNatSchG oder Art 23 BayNatSchG geschützt. Die betroffenen Biotope sind laut unterer Naturschutzbehörde häufig und unterliegen daher nicht dem gesetzlichen Schutz, sondern sie dürfen lediglich nicht ohne Grund entfernt werden. Ein Bebauungsplan stellt einen solchen Grund dar, eine gewisse Alternativlosigkeit liegt in diesem Fall durchaus vor, da die Eingriffe bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der noch ohne Umweltbericht erstellt wurde zulässig sind.

Biotopfläche AM 30 / ABSP-Objekte

353: Gehölzstrukturen am Galgenberg, acht Teilflächen: Baumreihe, Baumgruppe, 0,32ha Bewertung 1 (lokal Bedeutsam),

354: Gehölzstrukturen am Galgenberg, eine Teilfläche: strukturreiche Gartenanlage; Baumgruppe, 0,31 ha Bewertung 1 (lokal Bedeutsam)

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kam zu ähnlichem Ergebnis siehe 2.1.1

Beitrag zur Erholungsplanung

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt in einem Gebiet, welches Zugang zu Freiräumen mit mittlerer und Hoher Bedeutung für die naturgebundene Erholung Landschaftsraum hat Titel Mariahilfberg (Landschaftsschutzgebiet und landwirtschaftliche Fläche).

Ausgewählte Konflikte mit bestehenden und geplanten Nutzungen

Am Rand zum Landschaftsschutzgebiet wird ein Konfliktgebiet mit vorrangigem Handlungsbedarf gesehen. Im Übergang von Landwirtschaftlicher Nutzfläche hin zur Bebauung wird ein Konflikt der beiden Nutzungsarten gesehen.

Ökologische Raumeinheiten - Ziele und Maßnahmen

Der Bereich liegt nach der Natur- und Stadträumliche Gliederung in den Hirschauer Bergländern.

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

1.6. Abbauplanungen

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes AM 129 „Am Eichenhain“, wird es zum Abbruch der durch die Anwohner des Buchenwegs erstellten Stützmauern im Bereich des derzeit nur sporadisch ausgebauten Buchenwegs kommen. Ebenso müssen im diesem Bereich befestigte Flächen zurückgebaut werden um die benötigte Ausbaubreite des Buchenwegs von 5,50m zu erreichen.

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

2.1. Beschreibung der Schutzgüter

2.1.1. Arten und Lebensräume

Erhebung

Im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogrammes 2010 zusammengetragenen Daten, die durch Stadtbiotopkartierungen, Artenschutzkartierungen, naturschutzfachliche Gutachten und Untersuchungen erfasst wurden. Die erstellte SaP, die im Rahmen des Verfahrens beauftragt wurde. (Anhang 11 der Beschlussvorlage)

Flora

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

saP: Vom Referat für Stadtentwicklung wurde schon eine genaue Erfassung aller Gehölze gemacht, in der die Bäume, welche unter die Baumschutzverordnung fallen, und auch die besonders erhaltenswürdigen Bäume dokumentiert sind. Hier soll noch mal auf den Erhalt der beiden großen Eichen am Ostrand des Gehölzes hingewiesen werden. Diese Bäume bereichern nicht nur das Bild des Siedlungsraumes, sondern an diesen Eichen befinden sich mehrere wertvolle Strukturen, die für entsprechende Arten wichtig sind. An der Eiche leben bekannter Weise die meisten Insektenarten. Spechthöhlen wurden in einer toten Birke und in zwei Nadelbäumen gefunden. Aufgrund der Höhe und des Belaubungszustandes der Bäume können hier aber noch einige weitere Baumhöhlen unentdeckt geblieben sein. Südlich der Gehölze befindet sich mageres Grünland mit schönen Aspekte einer blütenreichen Wiese. Die Kombination des ungenutzten Gehölzbestandes mit dem Blütenreichtum stellt für zahlreiche Arten ein günstiges Ökoton dar.

- Biotop/Nutzungstypen

Das Biotop 109 ist als Nutzungstyp den Hecken und Säumen zugeordnet, die landwirtschaftliche Restfläche dem Nutzungstyp der 'Acker'.

- Fotonachweise



Abbildung 8: Edeltanne mit Buntspechthöhle



Abbildung 9 Zum Erhalt festgesetzte Eiche am rechten Fahrbahnrand



Abbildung 10: Magergrünland mit Knöllchensteinbrach und Knolligem Hahnenfuß

- Fauna

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

Die in der saP Untersuchung festgestellten Arten kommen nur in Einzelbrutpaaren oder Einzelindividuen vor. Sämtliche Vogelarten sind in den umgebenden Siedlungsgärten ebenso verbreitet. Die ausgeprägteren Waldarten besitzen in den unmittelbar dahinterliegenden Waldbeständen ihre eigentlichen Brutvorkommen und kommen eher nur als gelegentliche Nahrungsgäste auf die Fläche. Bei den Fledermäusen ist die Situation ähnlich. Es konnten keine Hinweise für eine größere Bedeutsamkeit für die festgestellten Arten gefunden werden. Die selteneren Arten besitzen hier ihre lokalen Populationen in den größeren geschlossenen Waldbereichen des Mariahilfberges. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Fledermäuse auch in Baumhöhlen und -spalten dieses Gehölzbestandes ein Quartier haben.

Bewertung der Planauswirkungen

Durch die Planaufstellung werden bereits zulässige Eingriffe nach den heutigen Umweltstandarts bewertet. Die Erschließung im Geltungsbereich wird reduziert. Die Eingriffe in das Schutzgut Arten- und Lebensräume verringern sich gerade durch die Aussparung des Landschaftsschutzgebietes. Die Eingriffe im Bereich des Buchenwegs und der Straße Am Eichenhain bleiben in etwa gleich. Die Biotopfläche war jedoch zum Zeitpunkt des Bebauungsplanes AM 8A nicht geschützt und auch nicht in vollem Umfang vorhanden. Abzuwägende Eingriffe entstehen also vorrangig in diesem Bereich.

Resultat

Die als Biotop geschützte Fläche Nummer 30 wird im Bebauungsplan teilweise als zu erhaltend gekennzeichnet (Bereich Parzelle 6). Zudem soll generell eine zwei bis dreireihige Hecke mit standortgerechten, heimischen Arten im Osten des Baugebiets als Ortseingrünung entstehen. Die Pflanzung von einem Baum pro Grundstück wird ebenfalls festgesetzt. Die unter die Baumschutzverordnung fallenden Bäume im Bereich des Biotops werden ausgeglichen. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass zwei der 100 jährigen Eichen zum Erhalt festgesetzt werden. Die eine Eiche steht auf Privatgrund, die zweite Eiche steht in unmittelbarer Nähe zum Fahrbahnrand, hier wird eine Verschmälerung der Fahrbahn auf etwa 3,50 m stattfinden um dem Baum genügend Raum zu geben. Der technische Schutz des Baumes wird durch das Sachgebiet Grün der Stadt Amberg in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde angeleitet. Teile der Auflagen wurden bereits an das Leistungsverzeichnis der Vergabe der Ausführung des Lückenschlusses der Straße Am Eichenhain aufgenommen. Ein Gehweg war in diesem Bereich nicht geplant um die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Verkehrstechnisch wird keine zwingende Notwendigkeit gesehen. Die dritte Eiche liegt selbst nach dem Bebauungsplan AM 8A „Am Galgenberg“ bereits im Tressenverlauf, dies ist durch die hergestellten Teilstücke der Straße Am Eichenhain, leider auch nicht änderbar. Ein Ausgleich durch die Stadt Amberg ist erforderlich, Der Ausgleich für die auf Straßengrund liegenden Bäume, die unter die Baumschutzverordnung fallen wird direkt mit der Baumaßnahme Verknüpft. In der Ausschreibung wird festgehalten, dass pro Baum eine Ersatzpflanzung im Bereich der Fuggerstraße erfolgen wird. Für die Bäume, die im Bereich Flurstücksnummer 2452 Gemarkung Amberg unter die Baumschutzverordnung fallen wurde verhandelt, dass für die im Rahmen der Bebauung erfolgenden Baumfällungen monetärer Ausgleich erbracht wird welcher ins Ökokonto der Stadt Amberg einfließt.

Aufgrund der intakten Populationen im unmittelbaren Umfeld ist die Betroffenheit für die einzelne Art als äußerst gering einzustufen. Für die lokalen Populationen der betroffenen Arten sind daher insgesamt keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Lediglich für Höhlenbrüter gehen mit dem Verlust der Bäume Bruthöhlen verloren. Diese könnten mit künstlichen Nisthilfen kompensiert werden. Ebenso wie bei den Höhlenbrütern könnten hierfür entsprechende künstliche Fledermausquartiere als schnelle und langfristige Kompensation ausgebracht werden. Um eine Tötung von Individuen auszuschließen, sollten die Rodung zu fallender Bäume entweder im Herbst oder im Winter zu einer stärkeren Frostphase gemacht werden. Sowohl im Herbst als auch im Winter sollte bei der Fällung von Höhlenbäumen entsprechend vorsichtig vorgegangen werden. Falls hier doch Fledermäuse zum Vorschein kommen, ist umgehend eine Fledermausfachkraft zu benachrichtigen.

ARTEN und LEBENSÄUME wird mit der Wertstufe 2 – mittlere Wertigkeit eingestuft
Mittlere Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

2.1.2. Boden

Erhebung

- Naturraum

Aus naturräumlicher Sicht liegt Amberg am Übergang zwischen Jura und Urgebirge. Während die südwestliche Hälfte des Stadtgebietes einer mit Kreidesedimenten gefüllten Mulde am Rand der mittleren Frankenalp (081A) zuzurechnen ist, zählt das nordöstliche Gebiet zu den sandig-tonigen Burgsandstein- und Keuperformationen des Oberpfälzischen Hügellandes (070). Am Südwestrand des Hügellandes zieht sich quer durch das Stadtgebiet eine geologische Störungszone, die durch das Auftreten von Erzlagerstätten (Erzberg) und den Resten der ehemaligen Malmkalk/Dolomit-Bedeckungen (Galgenberg, Mariahilfberg, Fagera) auffällt (Quelle ABSP Stadt Amberg 1.1 Lage im Raum)

- Geologie

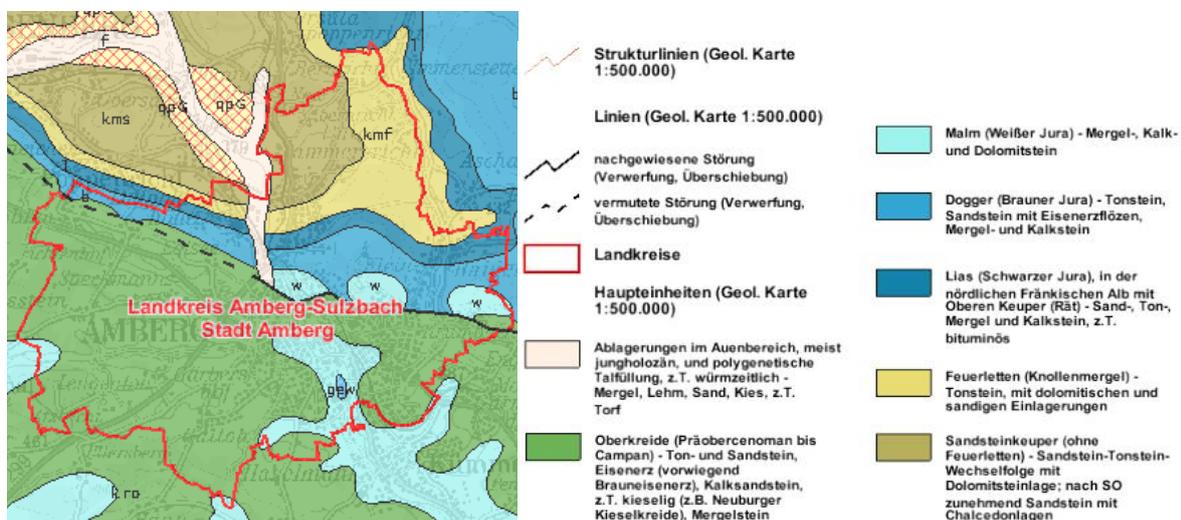


Abbildung 11 Geologische Karte Bayern M 1:25000 Blatt 06537

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

- Boden

Es liegt kein Bodengutachten vor, laut ABSP handelt es sich um trockene Böden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion.

- Altlasten

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

Bewertung der Planauswirkungen

| BBodSchG Bodenfunktionen § 2 Abs. 2 Nr. 1 u. 2 | Relevante Bewertungs- grundlagen | Bewertungskriterien |
|---|---|---|
| Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen | Natürliche Vegetation/ Standortpotential | Das Standortpotential eher trockener Böden – wird durch die intensive Landwirtschaft nicht gefördert – ein natürliches Bodenprofil dürfte durch die Nutzungen nicht mehr vorhanden sein. Lediglich im Bereich des Landschaftsschutzgebietes könnte davon ausgegangen werden ein ungestörtes Bodenprofil anzutreffen. Dies gilt ebenfalls für die natürliche Vegetation. Die bestehende Heckenstruktur und Teile des Magergrünlands könnten auch als natürliche Vegetation angesehen werden. |
| Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen | Eigenschaften im Wasser- und Nährstoffkreislauf | Schwach durchlässiger Boden – kein Grundwasserentstehungsgebiet |
| Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers | Ökologische Bodenfunktionen/ Bindungsstärke | Geringe Wertigkeit infolge der als gering beschriebenen Filter und Pufferfunktion |
| Archiv der Natur- und Kulturgeschichte | naturgeschichtliche /kulturgeschichtliche Archivböden | Keine Altlasten bekannt; keine Geotope und Bodendenkmäler vermerkt |

Bewertung der Planauswirkungen

Durch die Planaufstellung werden bereits zulässige Eingriffe nach den heutigen Umweltstandarts bewertet. Die Erschließung im Geltungsbereich wird reduziert und somit auch die Bodenversiegelung minimiert die GR wird auf dem bisher zulässigen Stand festgesetzt.

Resultat

Geotope als wesentliche geologische Elemente sind nicht kartiert. Der Umgriff betrifft auch keine Vorrang- und Vorbehaltsflächen der Rohstoffgewinnung. Die im Bereich geplante Bebauung führt zur Bodenversiegelungen von 40-50% der Fläche, die vorhandenen Bodenfunktionen werden daher stark beeinträchtigt. Die Gestaltung der Gärten und die festgesetzten Heckenbereiche stellen eine Aufwertung gegenüber der Landwirtschaft dar. Die Schadstoffeinträge ins Grundwasser durch die landwirtschaftliche Nutzung werden verringert. Die Eingriffe im Rahmen von Bodenbewegungen aufgrund der leichten Hanglage bzw. der Unterkellerung der Wohnhäuser werden als mittlerer Eingriff bewertet. Es wird jedoch hier darauf hingewiesen bei Bodenarbeiten den natürlichen Aufbau des Bodens nach Möglichkeit zu erhalten ist.

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

2.1.3. Wasser/Grundwasser

Erhebung

Im Planungsgebiet liegen keine Oberflächengewässer.

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

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

Bewertung der Planauswirkungen

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

Ein naturnaher Umgang mit Regenwasser kann auf Grundlage der geringen Durchlässigkeit nicht festgesetzt werden. Als mindernde Wirkung wird das Regen und Hangwasser am Buchenweg gefasst und der Versickerung / Verdunstung / der Vils zugeleitet. Zudem wird der Hinweis auf Nutzung des Niederschlagwassers in den Hinweisen aufgenommen.

Als positive Veränderung zur derzeit zulässigen Planung ist die Verringerung der Erschließungsflächen und der Ausbau am Buchenweg im Trennsystem festzuhalten.

Resultat

Es erfolgt kein Eingriff in Oberflächen- und Fließgewässer sowie direkt in den Grundwasserkörper. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ist aufgrund der Flächenversiegelung und der kaum vorhandenen Möglichkeit der Versickerung des Regenwassers nicht auszuschließen. Eine Verbesserung stellt sich jedoch bei der Gefährdung des Grundwassers ein, da die Düngung der Flächen durch die intensive Landwirtschaft entfällt. Ebenso wird der Umgang mit den anfallenden Hangwasser verbessert indem es nicht mehr diffus der Kanalisation zuläuft sondern über den Buchenweg gesammelt und über einen natürlichen bereits bestehenden Ableitungsgraben der Vils zugeführt wird. Ergänzt wird dieser Graben durch zu schaffende Versickerungsmulden.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans im Bereich Entwässerung und Straßenbau müssen bestehende Stützmauern, Einfassungen und Beläge zurückgebaut werden.

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

2.1.4. Klima und Lufthygiene

Erhebung

Der Umgriff des Bebauungsplanes ist als Fläche mit Bedeutung für die Kaltluftproduktion eingestuft, einen Wert bei der Frischluftproduktion wird dem Landschaftsschutzgebiet zugeschrieben. Eine Inversionsgefährdung besteht durch die Ortsrandlage mit Südgefälle nicht. Ein schützenswertes Bioklima bzw. besondere Klimatope sind im ABSP nicht erwähnt. Die Lufthygiene wird als nicht beeinträchtigt gesehen.

Bewertung der Planauswirkungen

Die bis dahin landwirtschaftliche Nutzfläche wird durch die geplante Bebauung im Bereich mit einer GR von 270m² und den nötigen Erschließungsflächen teilversieget. Die bisher von der Fläche ausgehenden positiven klimatischen Faktoren werden hierdurch gemindert. Durch die Planung von privaten Grünflächen sowie die Pflanzung von Bäumen in diesem Gebiet abgemildert. Die Verkehrszunahme durch das Baugebiet ist durch die Nähe zu den Hauptverkehrsadern vernachlässigbar, da keine merkliche Verschlechterung der Luftqualität eintreten wird. Positiv wirkt sich der Bebauungsplan auf das Landschaftsschutzgebiet und somit auf das Frischluftentstehungsgebiet aus, da dort keine Eingriffe mehr zulässig sind.

Resultat

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

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

2.1.5. Landschaft

Erhebung

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

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



Abbildung 12 Ausblick vom Landwirtschaftsweg aus in Richtung Altstadt

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Norden Ambergs; geprägt durch Einfamilienhäuser mit Satteldach in der Umgebung.

Der Geltungsbereich umfasst eine Hanglage. Strukturebende Elemente bilden, die als Biotop eingestufte Hecke im Mittelbereich, sowie die im Biotop befindlichen Bäume. Im Bereich des Buchenwegs zerfließt die Struktur. Durch die Abfolge Bebauung – Straße – Stützmauer – landwirtschaftliche Fläche.

Die an die Bebauung anschließende Landschaft ist geprägt durch die strukturarmen Aufbau einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche. Blickbeziehungen ergeben sich aus dem Stadtbereich und über die ganze Stadt. Der Blick ist sehr weiträumig, gibt jedoch durch die Entfernung keine besonderen Strukturen außer dem Stadtbereich frei.

Bewertung der Planauswirkungen

Die geplante Bebauung wird in der Höheneinordnung durch die Festsetzungen in die Hanglage eingepasst. Die Bebauung ist höhenmäßig angepasst. Die Einzelhäuser am Buchenweg und nördlich von der Straße Am Eichenhain wird U+E festgesetzt im südlichen Bereich der Straße Am Eichenhain U1+U+E da dort die extreme Hanglage eine andere Bebauung nicht zulässt. Das Erdgeschoss kommt auf dem Straßen Niveau zum Liegen und ist zurückversetzt, damit keine dreigeschossige Fernwirkung entsteht. Die Dachfirste der flach geneigten Pultdächer sind dagegen mit dem First zum Tal liegend geplant, da er zurückversetzt ist und daher die Wirkung aus dem Talraum abgemildert wird, wird durch diese Firtsrichtung der Blick aus dem Straßenraum abgemildert, damit keine Schluchtwirkung entsteht.

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

Als strukturebend ist eine Ortsrandeingrünung festgeschrieben und die Pflanzung von Einzelbäumen. Die bereits vorhandene Heckenstruktur soll im Bereich des Gehwegs erhalten und als Straßenbegleitgrün gefördert werden.

Resultat

Durch die den Geländeverlauf aufgreifende Bebauung sowie die geschaffene Ortsrandeingrünung in diesem Bereich kann der Eindruck der Landschaft als solches erhalten bleiben. Und der Blick aus dem Naherholungsgebiet Mariahilfberg sogar durch die Heckenstruktur verbessert werden.

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

2.1.6. Mensch

Erhebung

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

- Einrichtungen für Freizeit und Erholung sowie deren Erreichbarkeit

Der Bereich ist als Raum für landschaftsgebundene Erholung im Arten- und Biotopschutzprogramm festgehalten. Die Erreichbarkeit der Felder und des Landschaftsschutzgebietes ist gut und wird durch die direkte Gehwegsverbindung von der Straße Am Eichenhain zum Buchenweg auch weitläufig verbessert. Weitere Freizeitmöglichkeiten sind im Gebiet nicht vorhanden.

- **Gesundheit**

Die Gesundheit der Anwohner ist durch die in direkter Nachbarschaft stattfindende intensive Landwirtschaft durch Schadstoffeinträge, olfaktorische sowie Staubbelastungen beeinträchtigt. Lichtimmissionen sind durch die Stadtnähe nicht auszuschließen. Das Bioklima dürfte durch die Hang- und vor allem Stadtrandlage durchaus positiv sein. Ebenso wenig ist mit Vibrationen und Erschütterungen zum Beispiel durch Eisenbahngüterverkehr nicht zu rechnen. Mit Lichtimmissionen ist durch die erhöhte Klage zur Altstadt hin zu rechnen, diese werden sich jedoch nicht verändern.

- **Wohn- und Wohnumfeldfunktion**

Die direkte Umgebung des Umgriffs ist geprägt durch Wohnen. Eine Anbindung des Bereichs an die Innenstadt mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die beengten Straßenverhältnisse nicht möglich. Die Verkehrsanbindung erfolgt hauptsächlich über die Rezerstraße und nebensächlich über die Steingutstraße.

Bewertung der Planauswirkungen

Die geplante Veränderung ergibt keine merkliche Zunahme. Die Schaffung der Heckenstruktur erhöht die Abschirmung zu den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und vermindert somit die negativen Einflüsse.

Der Verlust der Biotopflächen wird sich auf die empfundene Wohnqualität zunächst negativ auswirken, die Wahrnehmung dürfte jedoch nur für wenige Anlieger gelten, da das Gebiet nicht zugänglich war.

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

Resultat

Es ergeben sich durch die Bebauung keine wesentlichen, dauerhaften Verschlechterungen. Die Ortsrandgestaltung und die Baumpflanzungen werden den Verlust in den Biotopbereichen zu Anteilen im Geltungsbereich abmildern. Es ist zu beachten, dass der Eingriff auch ohne den Bebauungsplan zulässig ist.

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

2.1.7. Kultur- und sonstige Sachgüter

Erhebung

Als Grundlage werden die UVP relevanten Kulturgüter behandelt

- Baudenkmäler bzw. schutzwürdige Bauwerke sowie Ensembles
- Archäologische Bodendenkmäler
- Denkmalbereiche
- Kulturhistorisch bedeutsame Landschaften
- Bedeutsame Stadt und Ortsbilder
- Archäologische Verdachtsflächen
- Sichtachsen, traditionelle Blick und Wegebeziehungen
- Raumbezogene Traditionen, Brauchtümer

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

Bewertung der Planauswirkungen

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

Resultat

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

KULTUR und sonst. SACHGÜTER wird mit der Wertstufe 0 –keine Wertigkeit eingestuft
 Keine Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

2.2. Wechselwirkungen

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

Das Wirkungsgeflecht wird durch den Eingriff verschoben. Die Rücknahme der Straße aus dem Landschaftsschutzgebiet wirkt sich positiv auf das Schutzgut Arten und Lebensräume aus und wirkt in die anderen Schutzgüter hinein, da es sich positiv auf den Menschen, die Luft und den Boden auswirkt.

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

3. Prognose bei nicht Durchführung

Bei nicht Durchführung der Planungen bleibt der Bebauungsplan AM 8A Am Galgenberg rechtskräftig. Die Eingriffe in Form von Erschließungsflächen in das Landschaftsschutzgebiet sind wesentlich größer, der Waldabstand nicht eingehalten, die Ortsrandeingrünung wäre wesentlich geringer, die Hangwassersituation nicht gelöst. Die Bebauung südlich der Straße Am Eichenhain mit U+E nur mit immensen Erdarbeiten und noch massiveren Stützmauern umsetzbar.

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

4.1. Vermeidung und Verringerung

Arten und Lebensräume

- Verhinderung des massiven Eingriffs mit Verkehrsflächen in das Landschaftsschutzgebiet
- Erhalt eines Teilbereichs des Biotopes
- Festsetzung einer naturnahen Hecke mit einheimischen Gehölzen als Ortsrand
- Festsetzung von Baumpflanzungen
- Verbot von einschränkenden Bauteilen oder Anlagen (wie z.B. Sockeln)
- künstlichen Nisthilfen
- künstliche Fledermausquartiere

Boden

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

Wasser/Grundwasser

- Festschreibung von sickerfähigen Belägen zum Erhalt der Grundwasserneubildung
- Trennsystem am Buchenweg
- Fassung des Hangwassers und kontrollierte Rückführung in den Wasserkreislauf
- Hinweise zur Nutzung des Regenwassers zur Schonung des Trinkwassers

Klima und Lufthygiene

- Pflanzung von Bäumen
- Pflanzung einer Heckenstruktur

Landschaft

- Pflanzung einer Hecke als Ortsrandeingrünung
- Strukturschaffung durch Baumpflanzungen

Mensch

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

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Keine Betroffenheit festgestellt

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 BauGB anzuwenden. Hierbei soll der Innenentwicklung der Außenentwicklung Vorrang eingeräumt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 128 „Am Eichenhain“ werden nur Flächen in Anspruch genommen, für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Gemäß § 1a BauGB „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 „Bauen im Einklang mit der Natur“ bilanziert. Demnach richtet sich die Eingriffsintensität – neben dem Ausgangszustand der Flächen sowie dem Landschaftsbild - vorrangig nach der festgesetzten GR. Deshalb wurde bereits in 1.1 wurde die entsprechend der jeweilig festgesetzten GR versiegelte Fläche ermittelt und der rechtskräftige Bebauungsplan mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf verglichen. Demnach ist die zukünftig festgesetzte versiegelte Fläche gleich zu der des rechtskräftigen Bebauungsplans, da keine neuen Baurechte geschaffen werden. Erschließung bleibt deutlich hinter der derzeit rechtskräftigen Erschließung zurück.

Gerade im Bereich der Flurstücksnummer 2452 Genmarkung Amberg im Bereich südlich der Straße Am Eichenhain wird auf öffentliche Erschließungen verzichtet.

Der Bereich von nach dem neuen Bebauungsplan AM 129 Parzellen 14 und 15 wurde auch nach dem Bebauungsplan 1. Änderung AM 8A bereits privat erschlossen, dies ist auch im Bebauungsplan AM 129 der Fall. Lediglich die Verlängerung der Straße Am Holundersteig wird mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplans nicht mehr öffentlich.

Aus diesem Grund ist ein weiterer Ausgleich nicht erforderlich.

5. Alternative Planungsmöglichkeit

Die Fläche des Bebauungsplanes AM129 „Am Eichenhain“ ist bereits im Flächennutzungsplan als Reines Wohngebiet festgeschrieben und mit dem Bebauungsplan AM 8A Am Galgenberg“ und dessen 1. Änderung beplant. Somit liegt eine Planung der Stadt Amberg sowie der beteiligten Fachstellen bereits vor.

Aufgrund des aktuellen Bedarfs an Wohnraum mit Einzelhausbebauung ist eine andere Baustruktur als im Bestand nicht sinnvoll. Diese wäre durch die Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans möglich gewesen, jedoch mit einer Erschließung unter Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes. Eine veränderte Straßenführung wurde im Bereich der Straße Am Eichenhain in Form eines Wendehammers an den derzeitigen Enden der Straße geprüft. Ein großer Nutzen für den Erhalt des Baumbestandes trotz großer monetärer und städtebaulicher Nachteile gerade auf Grund der benötigten Stützmauern wurde nicht festgestellt. Im Bereich des Buchenwegs wurde vergleichbar mit dem Aufstellungsbeschluss eine Variante mit größerem Wendehammer und Mülltonnensammelplatz am Beginn geprüft. Die Verkehrserschließung wurde daraufhin weiter reduziert. Es musste an der verbreiterten Gehwegsverbindung festgehalten werden, da ein Wendehammer für Müllfahrzeuge und Lkw auf Grund der Höhenstruktur und der somit benötigten Stützmauern nicht als verträglich gesehen wurde. Ebenso wird von der im Bebauungsplan 8A Am Galgenberg vorgesehenen direkten Anbindung der Straße Am Eichenhain an die Laßlebenstraße abgesehen und die Situation ohne immense Neuversiegelung durch den Pkw-Wendehammer gelöst. Weitere Einsparung von Flächen konnte im Bereich Verkehr nicht effizient erreicht werden.

Geprüft wurde die Schaffung einer weiteren Parzelle im Bereich des Waldabstandes, dieser konnte jedoch auf Grund der Stellungnahme durch das Forstamt nicht reduziert oder sogar zur Gänze aufgegeben werden. Eine verdichtete Bebauung zum Flächensparen war in diesem Bereich durch den sonst entstehenden Bruch zu den Bestandsgebäuden städtebaulich nicht gewünscht. Ziel ist es, gerade durch die als Naturerholungsraum genutzten angrenzenden Flächen, den Übergang zur Landschaft locker zu gestalten. Eine noch stärker verdichtete Bebauung z. B. durch Mehrfamilienhausbebauung oder kleinere Bauparzellen wurden im Rahmen der Entwurfsplanung geprüft und verworfen.

Die Umwandlung der rechtskräftigen Bebauung nordöstlich des Buchenwegs hin zu landwirtschaftlicher Nutzfläche wurde im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes geprüft und auch städtebaulich nicht für sinnvoll erachtet. Zum einen ist der Übergang zur Landschaft sehr hart, zum anderen ist die Hangwasserproblematik nicht geklärt und die Erschließung durch die einseitige Nutzung schlecht ausgelastet. Da es Ziel ist Wohnraum in urban geprägten Räumen zu schaffen wurde daran festgehalten.

Es wurden ebenso der Umgang und die Erhaltungsmöglichkeit des Baumbestandes (Biotopfläche) ausgiebig geprüft. Eine städtebaulich sinnvolle Nutzung und ein auch wirtschaftlich darstellbarer Ansatz zum Erhalt der Bäume waren nur in der nun festgesetzten Form möglich. Selbst durch die Wendehammerlösung wäre ein Erhalt bestehender Bäume nicht sinnvoll möglich gewesen. Da durch die Baufeldfreimachung ein Erhalt der bestehenden Bäume nicht über Festsetzungen erreicht werden kann. Baumfällgenehmigungen werden nach der Baumschutzverordnung der Stadt Amberg erteilt. Von den drei Hundertjährigen Eichen können zwei erhalten werden. Die dritte Eiche liegt mitten in der Trasse der Straße Am Eichenhain, ein Erhalt war trotz Prüfung unter hinzuziehen der Unteren Naturschutzbehörde nicht möglich.

Des Weiteren wurde der Erhalt der Heckenstruktur geprüft. Um diesen weitestgehend sicher zu stellen, wurde der Gehweg so verlagert, dass auch während der Bauphase ein Erhalt möglich wird. Um die Fläche dauerhaft zu sichern wurde sie als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Der Erhalt im Bereich der Garage wird auf Grund der benötigten Erschließung über den Buchenweg nicht erreicht werden. Der Ausgleich muss im Fall der Rodung jedoch erfolgen.

6. Zusätzliche Angaben des Umweltberichts

6.1. Methodik

Die saP wurde für die relevanten vermuteten Arten erstellt. Die Eingriffsbeurteilung erfolgt gemäß Leitfaden.

6.2. Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Erfassung für den Umweltbericht erfolgte ohne große Probleme. Lediglich liegen keine detaillierten Unterlagen zum Bereich Boden vor, da die Gutachten nicht vorliegen. Es wird jedoch nicht damit gerechnet, dass sich hieraus andere Belange ergeben.

6.3. Monitoring

Nach §4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die in der Abwägung als erheblich eingestuftem Auswirkungen nach der Durchführung zu überwachen. Diese Überwachung dient der Möglichkeit frühzeitig UNVORHERGESEHENE NACHTEILIGE Auswirkungen auf die „Umwelt“ zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfe zu schaffen. Es wurden keine Eingriffe als erheblich eingestuft.

7. Zusammenfassung

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

8. Verwendete Grundlagen und Literatur

Arten- und Biotopschutzprogramm, LfU, GIS, Geologische Karte Bayern M 1:25000 Blatt 06537, saP Rudolf Leitl vom 30.11.2016