Vorlage 005/0207/2019
Anlage 7

Projekt-Nr. 09016-345-2

Stadt Amberg

Bebauungsplan Amberg 135
„An der Stauffenbergstraße“

Umweltbericht

gemäß §2 und 2a BauGB

Entwurf

in der Fassung vom 02.05.2018

Der Planfertiger

RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH
Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6, 92224 Amberg
Tel.: 0 96 21 / 48 60 – 0 Fax: 0 96 21 / 48 60 – 49
info@renner-consult.de

Im Auftrag der ParkCampus Amberg GmbH
Köferinger Straße 1, 92224 Amberg

1. Einleitung 5
1.1 Lage und Beschreibung des Gebietes 5
1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 8
1.2.1 Ziele des Bauleitplans 8
1.2.2 Art des Gebiets, der Bebauung, Erschließung 10
1.2.3 Tatsächliche Nutzungen 11
1.2.4 Bedarf an Grund und Boden 12
1.2.5 Beschreibung der umweltrelevanten Festsetzungen 12
1.3 Übergeordnete Ziele und Planungen 12
1.3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern vom 01.09.2013 12
1.3.2 Regionalplan 13
1.3.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan 14
1.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte 15
1.4.1 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete 15
1.4.2 Sonstige Schutzgebiete 15
1.4.3 Biotope nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG 15
1.4.4 Stadtbiotopkartierung 15
1.4.5 Baumschutzverordnung 16
1.5 ABSP 16

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 20
2.1 Schutzgut Boden, Flächen 20
2.2 Schutzgut Wasser 22
2.3 Schutzgut Klima und Luft 24
2.4 Schutzgut Landschaft / Erholung 25
2.5 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter 28
2.6 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume / biologische Vielfalt 30
2.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 34
2.8 Wechselwirkungen 35

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 36
3.1 Vermeidung und Verringerung, Notwendigkeit des Monitoring 36
3.2 Ausgleich / Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen 41
3.2.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft 41
3.2.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung 43
3.2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen 45
3.2.4 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen 47
3.2.5 Umsetzung und Sicherung der Kompensationsmaßnahmen 48

4. Alternative Planungsmöglichkeiten 49

5. Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen 49

6. Zusätzliche Angaben des Umweltberichts 50
6.1 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 50
6.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 51

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung 51

8. Verwendete Grundlagen, Referenzliste der Quellen 53

9. Anhang 54

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1 – Lage 5
Abbildung 2 – Gebäude mit Nummerierung aus DRAGOMIR 2017 6
Abbildung 3 – Luftbild aus Bayern-Atlas (https://geoportal.bayern.de/bayernatlas) 7
Abbildung 4 – Lageplan zum Sanierungsgebiet (aus der Satzung vom 19. Juli 2017) 9
Abbildung 5 – Bebauungsplan AM 90 der Stadt Amberg 9
Abbildung 6 – Bebauungsplan AM 135 (Stadt Amberg Stand 13.04.2018) 9
Abbildung 7 – tatsächliche Nutzungen aus Vorbereitende Untersuchungen (VU - DRAGOMIR 2017) 11
Abbildung 8 – Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP und LP der Stadt Amberg 14
Abbildung 9 – Kartierte Biotope (rot schraffiert) im Bayern-Atlas (Jan. 2018) 15
Abbildung 10 – Ausschnitt aus dem Grünordnungsplan AM 135 im Bereich der geplanten Tiefgarage 16
Abbildung 11 – Ausschnitt aus ABSP-Karte E 1 – Naherholungspotential der Landschaft 17
Abbildung 12 – Ausschnitt aus ABSP Karte R 2 – Kontaminationsrisiko des Grundwassers 17
Abbildung 13 – Ausschnitt aus ABSP-Karte A1 Bestand 18
Abbildung 14 – Ausschnitt aus ABSP-Karte „A 3 Ziele“ 18
Abbildung 15 – Geologische Haupteinheiten Amberg 20
Abbildung 16 – Ausschnitt aus der Bodenkarte 20
Abbildung 17 – Historische Karte 22
Abbildung 18 – Ausschnitt aus ABSP-Karte R3 - Stadtklima 24
Abbildung 19 – Lage zur Stadt (Luftbild aus dem Bayern-Atlas, geoportal.bayern.de) 25
Abbildung 20 – Ausschnitt aus dem Konzeptvorschlag der VU (DRAGOMIR 2017) 26
Abbildung 21 – Freifläche und Baumbestand südlich von Parzelle „8“ 27
Abbildung 22 – Luftbild mit Biotopen (rot eng schraffiert) 30
Abbildung 23 – Freifläche und Baumbestand südlich von Bereich „F“ 31
Abbildung 24 – Fledermaus „Quartier- und Höhlenbäume“ – Ausschnitt aus der Darstellung im Anhang zur saP 32
Abbildung 25 – Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs 48
Abbildung 26 – Alternative Nutzungen im Bebauungsplan AM 135 mit SO, WA und GE statt MI (Stadt Amberg 19.01.2018) 49

Tabelle 1 – Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung 43
Tabelle 2 – Ausgleichsflächenbedarf / Versiegelung 46
Tabelle 3 – Schutzgüter, Auswirkungen und Eingriffserheblichkeit 53

Umweltbericht AM135 02.05.2018.docx

1. Einleitung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.
Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Der Umweltbericht dient demnach der Ermittlung und Darstellung des Zustands der Umwelt im Planungsbereich sowie der Bewertung der negativen und positiven Umweltauswirkungen des Bauleitplanverfahrens.
In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, unter anderem in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht wird mit Konkretisierung der Planung fortgeschrieben und seine Erarbeitung erfolgt in enger Abstimmung mit den maßgeblich betroffenen Fachbehörden.

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung vom Januar 2007.

1.1 Lage und Beschreibung des Gebietes

Abbildung 1 – Lage

Das Planungsgebiet befindet sich im Süden‘ Ambergs östlich der Köferinger Straße, südlich der Stauffenbergstraße auf dem Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses (siehe hierzu den nebenstehenden Ausschnitt aus dem Bayern-Atlas[1] und die Abbildung 19 auf Seite 25).

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Amberg 90“ „An der Köferinger Straße“ liegt seit 2012 vor (Fassung vom 16.11.2011).

[1] Bayern-Atlas - https://geoportal.bayern.de/bayernatlas

Kurzbeschreibung des Bundeswehrkrankenhauses Amberg[2]

„Das Krankenhaus wurde zwischen 1936 und 1938 als Standortlazarett der Wehrmacht erbaut, mit damals 600 Betten aller Fachrichtungen.

1957 übernahm die Bundeswehr das Lazarett, wobei der Umbau des Hauptgebäudes zwischen 1958 bis 1961 zu einer den Nachkriegserfordernissen entsprechenden Krankenhausanstalt ausgebaut wurde.

1962- 1967 wurden zahlreiche Neubauten errichtet, einerseits zum Ausbau als Behandlungs- und Versorgungszentrum, andererseits um mobile Sanitätseinrichtungen weiterzuentwickeln. 1967 erfolgte der
Bau des alten Apothekengebäudes und der Infektionsstation. Von 1970 – 1981 wurden die Pflegestationen und die Fachärztlichen Untersuchungsstellen grundsätzlich saniert. Im Juli wurde mit dem Bau einer neuen Energieversorgungsanlage begonnen. Mit Ausnahme des Bettenbaus wurde der Zentralbau in den Jahren 1956 – 2004 generalsaniert und erweitert. Die Apotheke und die gesamte technische Infrastruktur wurden parallel dazu erneuert.

Auf dem Gelände befinden sich somit neben dem eigentlichen Klinikbau mit den dazugehörigen Versorgungsbauten insgesamt 14 weitere Gebäude unterschiedlichster Nutzung und Bauzeit, die im Wesentlichen in den letzten 30 Jahren auf dem Areal entstanden sind.

Topographisch steigt das Gelände von 395 m bis zur Mitte hin auf 401 m an und fällt dann wieder bis 398 m ab, die ursprüngliche geneigte Hangsituation wurde im Laufe der Bebauung durch Auffüllungen stark verändert.

Grünstrukturen: Auf dem Areal befinden sich eine ausgeprägte Baumhecke an der Köferinger Straße, ein älterer dichter Gehölzbestand auf dem Gelände des ehemaligen BW-Spitals sowie Baumhecken vor allem an der östlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze.“

1: Bettenhaus - ehemaliges Hauptgebäude

2: ehemaliges Hauptgebäude, heute medbo

3: Neubau - Forschungseinrichtungen Siemens / Windhoff

4: Neubau - Fachärztliche Dienststelle der Bundeswehr

5: Neubau - Fachärztliche Dienststelle der Bundeswehr

6: KFZ-Halle / ZVA / Fernwärme

7: Flüchtlingsunterkunft

8: Flüchtlingsunterkunft

9: Apartmenthäuser

10: ehemaliges Ärztehaus, heute Wohnnutzung

11: Werkstatt / Trafostation

Abbildung 2: Gebäudenummerierung

Abbildung 2 – Gebäude mit Nummerierung aus DRAGOMIR 2017

[2] Quelle: Umweltbericht zum Bebauungsplan Amberg 90 „An der Köferinger Straße“ der Stadt Amberg von 2011

„Das Untersuchungsgebiet wird, bis auf die westlichen Bereiche, von einem dichten und ortsbildprägenden Baum- und Heckenbestand umgrenzt. Dieser ist als Biotop Nr. AM-0104 gekennzeichnet und gesichert. Durch die Begrenzung des Quartiers mit dem Vegetationsbestand und der Köferinger Straße im Westen vermittelt es den Charakter einer Insellage. Verstärkt wird dieser Effekt durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen. Eine Verbindung zum Industriegebiet nach Osten existiert lediglich als nicht ausgebauter Feldweg.
Zusätzlich zur prägenden Vegetation wird das Quartier durch seine topographisch exponierte Lage mit einem Geländesprung in Richtung Süden und Osten geprägt. In diesen Bereichen fällt das Gelände um ca. 1,5 m ab. Im nördlichen Teil des Quartiers besteht ein hoher Versiegelungsgrad, wohingegen das südliche Gebiet aufgrund der großen parkähnlichen Fläche einen geringeren Versiegelungsgrad aufweist.
Der nächstgelegene Spielplatz ist rund 500 m vom Untersuchungsgebiet entfernt. Er befindet sich westlich der Köferinger Straße im dortigen Wohngebiet und ist aufgrund der Barrierewirkung der Köferinger Straße fußläufig nur mangelhaft zu erreichen. Ein geringes Angebot an Spielmöglichkeiten in Form einer Schaukel wird derzeit von der Kinder- und Jugendpsychiatrie im Gebiet bereitgestellt.“ (DRAGOMIR 2017[3]).

Abbildung 3 – Luftbild aus Bayern-Atlas (https://geoportal.bayern.de/bayernatlas)

[3] Stadt Amberg | Vorbereitende Untersuchungen (VU) Köferinger Straße | Abschlussbericht | April 2017 | DRAGOMIR STADTPLANUNG

1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan sichert die planerischen Ziele der Stadt Amberg bei der Revitalisierung des Geländes des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses, östlich der Köferinger Straße und südlich der verlängerten Stauffenbergstraße, und begründet das Baurecht für die Umnutzung und die Neubaumaßnahmen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab. Im vorliegenden Fall wird der größte Teil des Geltungsbereichs bereits als Sondergebiet genutzt, die Fläche nördlich der Stauffenbergstraße ist trotz der momentanen landwirtschaftlichen Nutzung im rechtskräftigen Bebauungsplan AM 90 bereits als „Sondergebiet Nahversorger“ festgesetzt, im Süden und Osten des Geltungsbereichs sind Wohngebiete festgesetzt; des weiteren sind Grünflächen festgesetzt, ein kleinerer Teil dieser Flächen soll neu als Wohngebiet genutzt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, sowie Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sind sorgfältig zu prüfen; die Lage des Baugebietes erfordert eine genaue Betrachtung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für diesen Bebauungsplan sind:

- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind grundsätzlich so gering wie möglich zu halten;
- insbesondere sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissionsschutzes (Geruch …) sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter zu berücksichtigen;
- nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren sind soweit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind möglichst zu vermeiden;
- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang sind soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten;
- die Versiegelung von Boden ist möglichst zu begrenzen, sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts sind zu vermeiden;
- nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) sind entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten;
- Auswirkungen auf das Kleinklima, die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

Zwangsläufig gehen mit der Gebietsausweisung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die unten im Einzelnen dargestellt werden.

1.2.1 Ziele des Bauleitplans

Siehe hierzu auch die Begründung des Bebauungsplans: Der Geltungsbereich umfasst bis auf die geänderte Straßenlage zur Gänze das Sanierungsgebiet „Ehemaliges Bundeswehrkrankenhaus an der Köferinger Straße“ vom 19. Juli 2017. Die Sanierungssatzung wurde gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit der Bekanntmachung am 21.07.2017 rechtsverbindlich. Sie gilt für die Dauer von 15 Jahren.

Planungsziel: Revitalisierung des ehemaligen Geländes des Bundeswehrkrankenhauses. Hierfür wird ein Bebauungsplan mit separatem Grünordnungsplan aufgestellt.
Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 9,29 ha (ca. 92.900 m²).
Neben der Sanierungssatzung vom 19. Juli 2017, mit dem Ziel der Beseitigung von städtebaulichen Missständen, liegt für den Großteil des Geltungsbereichs der rechtskräftige Bebauungsplan AM 90 „An der Köferinger Straße“ (Fassung vom 16.11.2011) vor.

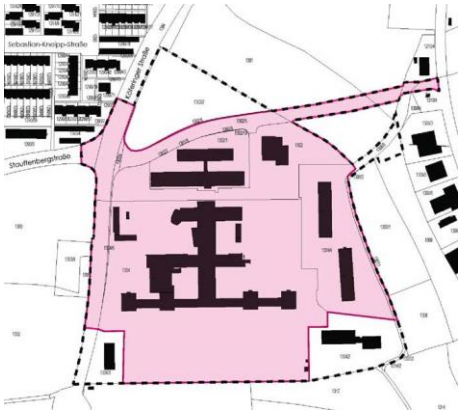

Abbildung 4 – Lageplan zum Sanierungsgebiet (aus der Satzung vom 19. Juli 2017)

(*: zugleich Zielformulierungen mit Bedeutung für Natur und Umwelt, einschließlich Ortsbild - aus der Voruntersuchung des Sanierungsgebietes durch das Planungsbüro Dragomir)

ZIELE DER SANIERUNG* (aus der Satzung - Vorlage 005/0041/2017 Anlage 3 – Seite 5)

- Erhalt des besonders prägenden und historischen Gebäudebestands
- Behutsame **Nachverdichtung** und Nutzung des Flächenpotenzials zur Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen unter Berücksichtigung des vorhandenen Maßstabes
- Qualitativ hochwertige **Aufwertung der Grün- und Freiflächen** für ein vielfältiges Nutzungsangebot
- Erhalt, Pflege und Ausbau der prägenden Vegetationselemente
- Reduzierung der Bodenversieglung
- Anbindung Plangebiet an den Liebengrabenweg
- Schaffung eines offenen Gebietscharakters
- Aufwertung der ÖPNV Anbindung und Erreichbarkeit
- **Vernetzung** des Gebiets mit der Umgebung
- Minimierung der optischen Beeinträchtigung durch oberirdische **Stellplätze**

Abbildung 5 – Bebauungsplan AM 90 der Stadt Amberg

Abbildung 6 – Bebauungsplan AM 135 (Stadt Amberg Stand 13.04.2018)

1.2.2 Art des Gebiets, der Bebauung, Erschließung

Art des Gebiets	Bestand bis 2012: Sondergebietsfläche Militärische Nutzung Bebauungsplan AM 90 vom 18.05.2012: 1. Sondergebietsfläche Krankenhaus mit Zusatzeinrichtungen (GRZ 0,8); 2. Wohngebiet (GRZ z.T. 0,35, z.T. 0,4); 3. Private Grünflächen; 4. Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel (SO Nahversorger).	Künftig (Bebauungsplan AM 135)*****: 1. Umwandlung der „Sondergebietsfläche Krankenhaus mit Zusatzeinrichtungen“ in Mischgebiet, Wohngebiet, mit Reduzierung der GRZ, bzw. „SO Parkgarage“ (GRZ 0,8); 2. Wohngebiete (GRZ neu: größtenteils 0,4, Parzelle ⑤ 0,35); 3. Private Grünflächen; 4. Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel mit erhöhten Verkaufsflächen; 5. zusätzliche Tiefgarage in Parzelle ⑩.*****
Art der Bebauung	(bisher) Bebauungsplan AM 90 vom 18.05.2012: Der Entwurf des Bebauungsplans sieht vor, dass die durch die Abbruchmaßnahmen freigemachten Flächen mit den erforderlichen, das Krankenhaus ergänzenden Einrichtungen wie Pflege, Reha, betreutes Wohnen und den Bettentrakt bebaut werden. Der östliche Bereich des Gesamtareals ist für den Neubau von Wohngebäuden für Ärzte, Personal und Besucher beplant. Der Kernbereich Krankenhaus bleibt in der Gebäudekubatur erhalten und wird umgebaut. Ebenso das Apothekengebäude. Nördlich der neuen Erschließungsstraße ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels vorgesehen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) liegt im Kernbereich Krankenhaus und in den angegliederten Einrichtungen bei 0,8. Dies entspricht der im Bestand vorhandenen Dichte. Im östlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet liegt die GRZ bei 0,4 und die GFZ bei 0,8. Dies entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Die Dichte der ursprünglich vorhandenen bzw. noch vorhandenen Gebäudekomplexe liegt ebenfalls in diesem Bereich. Für den Bereich des großflächigen Einzelhandels (Nahversorger) liegt die GRZ bei 0,8. Dies resultiert insbesondere aus den großzügigen Flächen für die Parkierung.	Künftig (Bebauungsplan AM 135): Im Wesentlichen bleibt es bei der links genannten Art der Bebauung. Die wichtigsten Änderungen*****: Statt Sondergebiet wird in großen Bereichen Mischgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, mit Reduzierung der GRZ. Es werden zusätzliche Private Grünflächen festgesetzt. Im ehemaligen Sondergebiet „Pflege, Reha, Betreutes Wohnen“ (Parzelle ⑧, Nutzungsschablone F) wird auf den Abriss vorhandener Gebäude und Neubauten in den Grünflächen verzichtet. Diese Grünflächen bleiben dadurch erhalten. Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Tiefgarage (Parzelle ⑩) ergänzt die angrenzenden Misch- und Wohngebiete, dafür sind Teilflächen der vorher festgesetzten Privaten Grünflächen erforderlich. ***: Die umweltrelevanten Änderungen sind ausführlicher ab Seite 43 aufgelistet.**

Erschließung / Entwässerung	(bisher) Bebauungsplan AM 90 vom 18.05.2012: Die verkehrliche Haupterschließung des gesamten Areals erfolgt künftig über die Verlängerung der Stauffenbergstraße über die Köferinger Straße hinaus Richtung Osten. Zwischen dem ehemaligen Apothekengebäude, der künftigen FU – Stelle der Bundeswehr und der Heizzentrale erfolgt die Anbindung der inneren Erschließung an die Verlängerung der Stauffenbergstraße. Die entstehende 4-armige Kreuzung im Bereich Stauffenbergstraße / Köferinger Straße soll mit einem kleinen Kreisverkehr ausgebildet werden. Die Verlängerung der Stauffenbergstraße Richtung Osten bildet den ersten Abschnitt einer künftigen Verbindungsspange zum Liebengrabenweg. Die vorhandene innere Erschließung bleibt weitgehend erhalten, ebenso die vorhandenen Parkierungsanlagen. Wo die vorhandene Erschließung für die künftige Nutzung überdimensioniert ist, werden durch Rück- bzw. Umbau, wie z.B. dem Einbau von Stellplätzen und Straßenbegleitgrün, verträgliche Straßenräume geschaffen. Die innere Erschließung erfolgt im Wesentlichen über ein Schleifensystem. Auf dem Gelände sind ausreichend Flächen vorhanden um dem Stellplatznachweis nachzukommen und den Stellplatzbedarf zu decken. „Zur Rückhaltung des Oberflächenwassers werden die vorhandenen Schutzbunker verwendet.“	Künftig (Bebauungsplan AM 135): Der kleine Kreisverkehr und die Verlängerung der Stauffenbergstraße bis zur Markierung „Ausbau Ende“ am Plan sind bereits erstellt. Darüber hinaus wird die Stauffenbergstraße bis zum Liebengrabenweg verlängert. Die interne Erschließung bleibt privat. Die Schutzbunker werden nicht mehr zur Rückhaltung verwendet.

1.2.3 Tatsächliche Nutzungen

Abbildung 7 – tatsächliche Nutzungen aus Vorbereitende Untersuchungen (VU - DRAGOMIR 2017)

1.2.4 Bedarf an Grund und Boden

Der Flächenbedarf wird in Kapitel „2.1 Schutzgut Boden, Flächen“ ab Seite 21 behandelt.

1.2.5 Beschreibung der umweltrelevanten Festsetzungen

Siehe hierzu die „Grünplanerischen Festsetzungen“ und die „Umweltschutzfachlichen Festsetzungen“ im Grünordnungsplan[4] (GOP).
„1.1 Freiflächengestaltungspläne sind zum Nachweis der Gestaltung des Baugrundstückes mit jedem Bauantrag einzureichen“.
Des Weiteren wird festgesetzt (1.2), dass bei oberirdischen Stellplätzen wasserdurchlässige Beläge verbindlich sind und eine gliedernde Bepflanzung mit Bäumen zu erfolgen hat; ebenso dienen Festsetzungen zu Regenwasser von unbelasteten Flächen (1.3), zur Begrenzung des Anteils an Schotterflächen (1.8), zur Dachbegrünung (1.12), und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (3.1, 3.2) der Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut „Wasser“ (und damit teilweise in das Schutzgut „Boden“).
Dem Schutz von „Pflanzen und Tiere und deren Lebensräumen“ / der „biologischen Vielfalt“, bzw. der Minimierung des diesbezüglichen Eingriffs dienen Festsetzungen zum Erhalt und Schutz des bestehenden Baumbestandes (1.6), zur Pflanzenwahl (1.7) und Eingrünung (1.10), zum teilweise Verbot von Zaunsockeln (1.4), teilweise Verbot von Bodeneingriffen (1.9), sowie zur Vermeidung von Vogelschlag (2.1) zur Schaffung von Mauerseglerquartieren (2.3), Fledermausquartieren (2.4), zum Artenschutz in abzubrechenden Gebäuden (2.5) und zu den Ausgleichsflächen (2.2).
Die Festsetzungen zur Eingrünung (1.2, 1.6, 1.9, 1.10 … 1.14), sowie zu Einfriedungen und zur Geländegestaltung (1.4, 1.5) dienen unter anderem dem Schutz des Schutzgutes „Landschaft und Erholung“. Der Erholungsnutzung zuträglich ist auch die Festsetzung durch Planzeichen von privaten und öffentlichen Grünflächen, mit den Festsetzungen den Spielplatz betreffend (1.11) und die privaten Grünflächen betreffend (1.14).
Des Weiteren werden mit Festsetzungen durch Planzeichen Vorgaben zur Durchgrünung des Gebietes gemacht (private Grünflächen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung …).
Umweltrelevant sind auch die wasserrechtlichen Festsetzungen des Grünordnungsplans (GOP 3.1 und 3.2).

1.3 Übergeordnete Ziele und Planungen

Hier folgt die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung.

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern vom 01.09.2013

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:

Durch die Umnutzung vorhandener Baugebiete wird hier besonders das Ziel „**Innenentwicklung vor Außenentwicklung**“ berücksichtigt (LEP 3.2 S. 40f „(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.“

[4] Grünordnungsplan Amberg 135 „An der Stauffenbergstraße“ – Teil B. Festsetzungen durch Text

Dadurch wird auch die weitere „**Zersiedelung der Landschaft** …“ vermieden (G – LEP S. 41).

Durch eine möglichst hohe Ausnutzung der vorhandenen Flächen werden die Grundsätze zum **Flächensparen** berücksichtigt (LEP S. 40: „(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“).

Das Ziel „(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“ (LEP - Nachhaltige Raumentwicklung), liegt der vorliegenden Planung zugrunde. Ebenso wurde der Grundsatz „(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden „ (LEP - Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft) bei der **Erhaltung der Grünstrukturen und der Wegeplanung** beachtet. Des Gleichen die folgenden Grundsätze und Ziele: „(G) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.“ „(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“ (LEP - Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem).

Auch der „Schutz des Wassers“ und der „Hochwasserschutz“ wurden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

1.3.2 Regionalplan

Zusätzlich sind folgende überfachliche und fachliche Ziele aus dem Regionalplan für die Maßnahme aus umweltfachlicher Sicht von Belang und wurden bei der Planung berücksichtigt:

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.“ (Regionalplan Teil A Überfachliche Ziele)

Landschaftliches Leitbild: siehe hierzu Kapitel 2.4 ab Seite 25.

1.3.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

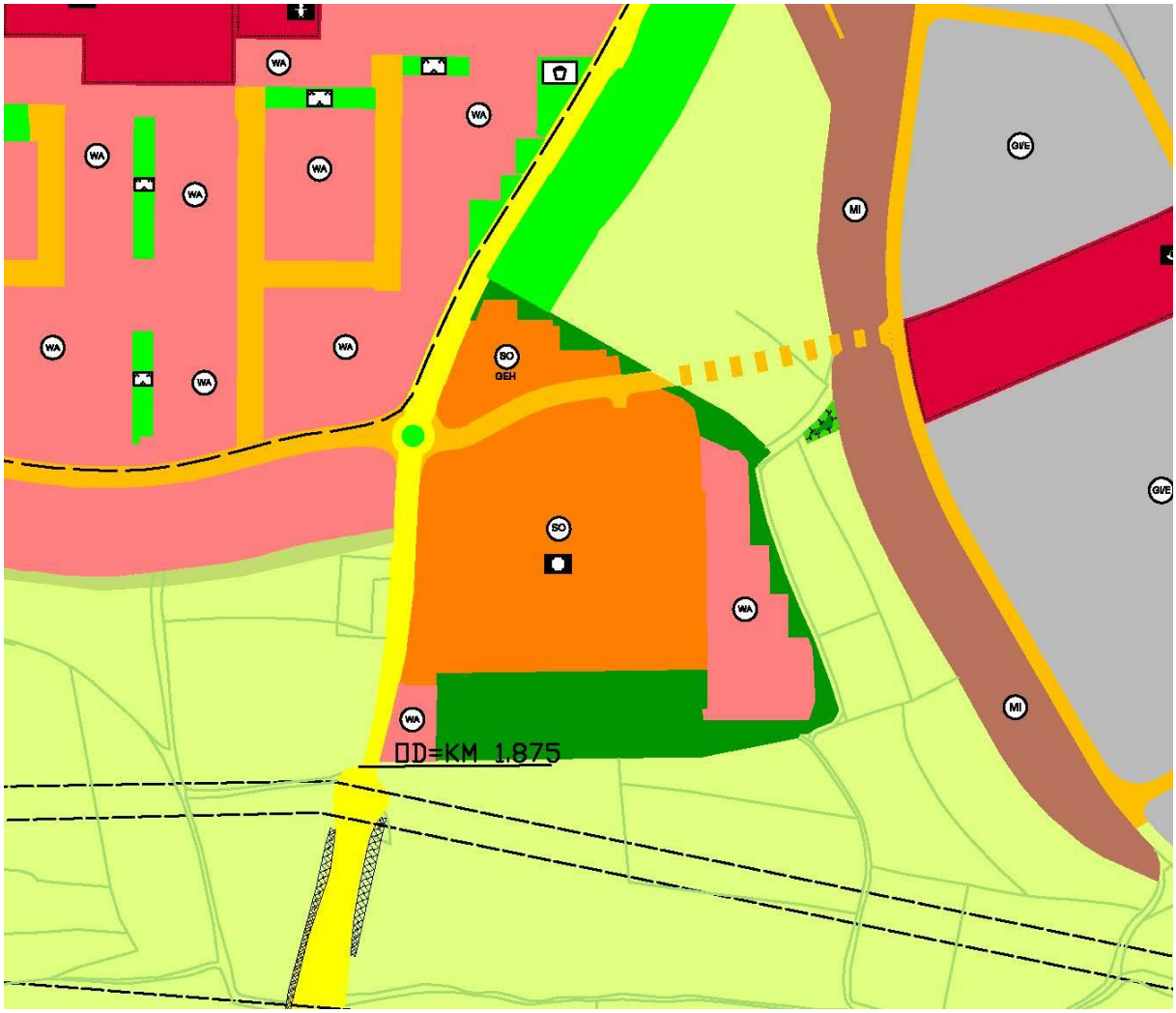

Abbildung 8 – Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP und LP der Stadt Amberg

Erläuterung (Abgleich Bebauungsplan AM 90 mit Bebauungsplan AM 135 in Bezug auf den Flächennutzungs– und Landschaftsplan):
Bisherige Sondergebietsflächen werden teilweise als Allgemeines Wohngebiet oder als Mischgebiet festgesetzt, die Abgrenzung der Grünflächen zu den SO- und WA-Flächen wird geändert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans weichen wesentlich von der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplans (FNP / LP) ab. Deshalb ist eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren erforderlich (siehe Begründung zum Bebauungsplan und zur FNP-Änderung).

1.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Der Geltungsbereich liegt im Naturpark Hirschwald[5] (siehe senkrechte grüne Schraffur in Abbildung 9).

1.4.1 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Gebiete nach der FFH- Richtlinie, bzw. der Vogelschutzrichtlinie sind wie beim Bebauungsplan AM 90 nicht betroffen.

1.4.2 Sonstige Schutzgebiete

Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, Landschaftsschutzgebiete, sowie Wasserschutzgebiete sind durch die vorliegende Bauleitplanung nicht betroffen.

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

Wie bereits beim Bebauungsplan AM 90 berücksichtigt liegen keine gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG (bei AM 90: Art. 13 BayNatSchG) im Geltungsbereich.

1.4.4 Stadtbiotopkartierung

Wie beim Bebauungsplan AM 90 berücksichtigt liegen Teile kartierter Biotope im Geltungsbereich (Stadtbiotopkartierung AM-104-02 bis 04). In diese Biotope wird nur im Zuge der Verlängerung der Stauffenbergstraße bis zum Liebengrabenweg und möglicherweise bei der neuen Tiefgaragenzufahrt (Fläche Nr. 9) eingegriffen. Genauere Angaben zu den Biotopen sind im Kapitel 2.6 ab Seite 30 zu finden.

Abbildung 9 – Kartierte Biotope (rot schraffiert) im Bayern-Atlas (Jan. 2018)

[5] Quelle: Bayern-Atlas https://geoportal.bayern.de/bayernatlas

1.4.5 Baumschutzverordnung

„Am 22.12.2002 hat die Stadt Amberg eine Baumschutzverordnung erlassen. Bestimmte Bäume sind außerdem nach den Festsetzungen von Bebauungs- und Grünordnungsplänen zu erhalten. Zu schützen und zu erhalten sind im Wesentlichen alle Bäume in den im Zusammenhang bebauten Bereichen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm (Laubbäume, bei mehrstämmigen Laubbäumen 100 cm) bzw. 100 cm (Nadelbäume, bei mehrstämmigen Nadelbäumen 120 cm) – in 1 m Höhe gemessen – sowie alle Ersatzpflanzungen nach § 7 Baumschutzverordnung. Ausgenommen sind Obstbäume mit Ausnahme der Walnussbäume sowie Bäume in Kleingartenanlagen“ (ABSP 1.4 Seite 13).

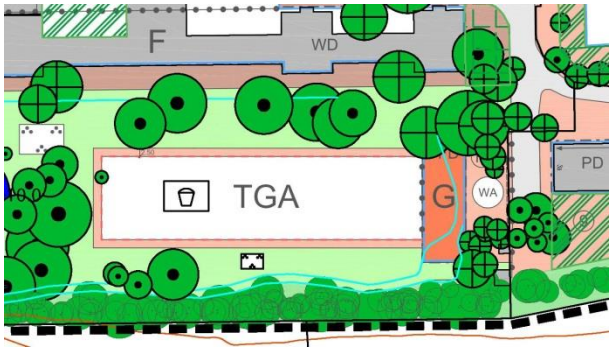

Abbildung 10 – Ausschnitt aus dem Grünordnungsplan AM 135 im Bereich der geplanten Tiefgarage

Im Grünordnungsplan zur vorliegenden Bauleitplanung werden festgesetzt:

„Für die Grünordnung im Baugebiet bedeutende Vegetationsstrukturen“

„zu erhaltenden Laubbäume (Einzelbäume, Baumgruppen)“ (mit schwarzem Punkt),

„Laubbäume, Beurteilung gemäß Baumschutzverordnung der Stadt Amberg“ (mit großem Kreuz)

Erläuterung (Abgleich Bebauungsplan AM 90 mit Bebauungsplan AM 135): Die Vorgaben der Baumschutzverordnung der Stadt Amberg werden im Geltungsbereich auch mit der Neuüberplanung eingehalten (Festsetzung der zu erhaltenden Bäume auf Basis der Baumschutzverordnung); es erfolgt eine Überprüfung von Eingriffen im Zuge der Baueingabe – Freiflächengestaltungspläne sind im Grünordnungsplan zwingend festgesetzt; es liegt ein Grünbestandsplan als Grundlage für den Geltungsbereich.

1.5 ABSP

Hier folgen Textstellen und Kartenausschnitte aus dem ABSP[6] (weitere sind im Kapitel 2.3 ab Seite 24 zu finden):
In Karte „N – Natur- und stadträumliche Gliederung“ wird das Baugebiet als Teil der Einheit „Städtischer Raum Amberg“ dargestellt, die umliegenden (im Westen, Süden, Nordosten und Osten) Flächen als Teil der „Hochfläche der Mittleren Frankenalb“ dargestellt.

Die schutzgutbezogenen Leitlinien und Vorgaben des ABSP werden bei den Schutzgütern ab Seite 20 behandelt und berücksichtigt (z. B.: der „Bodenverbrauch ist durch Reduzierung der Flächeninanspruchnahme zu begrenzen“ – im ABSP 1.5 auf Seite 21).

[6] ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN - Stadt Amberg - SCHOBER 2010 / Herausgeber Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit - https://www.lfu.bayern.de/natur/absp_stadt/index.htm - Feb. 2018

Beitrag zur Erholungsplanung

Abbildung 11 – Ausschnitt aus ABSP-Karte E 1 – Naherholungspotential der Landschaft

In der Karte „E 1 – Naherholungspotential der Landschaft“ (ABSP) ist der Geltungsbereich dargestellt als „Baugebiete“ (rosa), bzw. (Biotope im Norden und Osten des Gebietes) als „Sonstiger strukturarmer Freiraum (> 0,5 ha)“ (grün), teilweise überlagert mit „geplante Bebauung …“ (schwarze Schraffur). Südlich des Geltungsbereichs schließt an „Landschaftsräume im Außenbereich“ „mit geringem Naherholungspotenzial“ (gelb): „10 Amberg-Gailoher Feldflur“. ABSP „Karte E 2 – Allgemein Nutzbare Freiräume“ nennt für den Bereich westlich und südlich des „Baugebiets“ „Aufwertungsbedarf für die naturgebundene Erholung“.

„Als gleichförmige und erlebnisarme Landschaften mit geringer Aufenthaltsqualität besitzen die Amberg-Gailoher und die Gailoh-Atzlrichter Feldflur nur ein geringes Naherholungspotenzial. … Insbesondere in den ortsnahen Lagen von Amberg und Gailoh besteht ein hoher Handlungsbedarf, um die Erholungseignung für die Anwohner zu verbessern. Hierfür bieten sich vor allem Flurdurchgrünung, Ortsrandeingrünung und die Anlage wegebegleitender Hecken und Gehölze an“ (ABSP 4.2 S. 35f).
In Karte E 3 – Freiraumverbindungen ist die Köferinger Straße als geplante Freiraumverbindung dargestellt.

Beitrag zum abiotischen Ressourcenschutz

Klima und Luft (ABSP-Karte „R 3 – Stadtklima“) siehe Kapitel 2.3 ab Seite 24 und Abbildung 18 (Ausschnitt aus Karte R 3).

In Karte „R 1 – Ökologische Bodenfunktionen“ wird der Geltungsbereich (einschließlich Grünflächen, aber ohne Heckenbiotope) fast ausnahmslos in die Kategorie „hoher Versiegelungsgrad (70 – 100 %)“ eingestuft („Böden mit kaum intakten Bodenfunktionen“ ABSP S. 20);
der umgebende unbebaute Bereich wird in die Kategorie „Boden mit mittlerer bis hoher Ertrags- und Filterfunktion“ eingestuft. „Diese Böden zählen zu den fruchtbarsten landwirtschaftlichen Standorten im Stadtgebiet und haben einen hohen Flächenanteil von 16,8 %“ (ABSP S. 18).
Im ABSP-Karte „R 2“ wird der Geltungsbereich in die Kategorie „Kontaminationsrisiko des Grundwassers“ „gering“ eingestuft (hellgrün), mit Ausnahme der Nordwestecke im Bereich des Kreisverkehrs, die in die Kategorie „mittel“ eingestuft wird (dunkleres Grün).

Abbildung 12 – Ausschnitt aus ABSP Karte R 2 – Kontaminationsrisiko des Grundwassers

Arten und Lebensräume

Abbildung 13 – Ausschnitt aus ABSP-Karte A1 Bestand

In Karte „A 2 – Bewertung“ wird die **Stadt-ABSP-Fläche 292** „Baumhecken am Bundeswehr-Spital“ als **„lokal bedeutsamer Lebensraum“** eingestuft (siehe auch Textteil siehe auch Textteil S. 36), und zählt somit (ABSP Seite 24) zu den „Flächen mit Vorrangfunktion für den Arten- und Biotopschutz“. Das ABSP (3.2 Seite 18) nennt hier „Erhalt und Verbesserung“ dieser Lebensräume als Zielsetzung.

Der Erhaltungs- und Entwicklungsschwerpunkt „**Köferinger Heide**“ mit seiner „landesweit bedeutsamen Artenausstattung“ (ABSP 1.5 Seite 24) liegt ca. 1,5 km südwestlich, vom Geltungsbereich getrennt durch intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen.

Ziele aus Karte „A 3 Ziele“:

„Erhalt und Optimierung von … Gebüschen, Feldgehölzen und Hecken …“

„Ökologische Aufwertung der bebauten Bereiche:
- Erhalt und Mehrung der Baumsubstanz;
- Förderung der Verwendung von heimischen Baum- und Straucharten, insbesondere in koniferenreichen Garten- und Außenanlagen;
- Förderung von Durchgrünungsmaßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung;“

„- Reduzierung des Dünger- und Pestizideinsatzes;
- Duldung innerstädtischer Ruderalvegetation und Brachflächen;
- Naturnahe Freiflächengestaltung;
- Verwendung strukturreicher Mauern;
- Entwicklung magerer Weg- und Straßenränder.“
(aus Karte „A 3 Ziele“)

Für die umliegenden Bereiche „Mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung“ ist die „Erhöhung der Strukturvielfalt“ anzustreben.

Die näheste Vernetzungsachse („Biotopverbund von Trockenlebensräumen“) ist südlich des Geltungsbereichs (gelbe Punkte in der Abbildung)

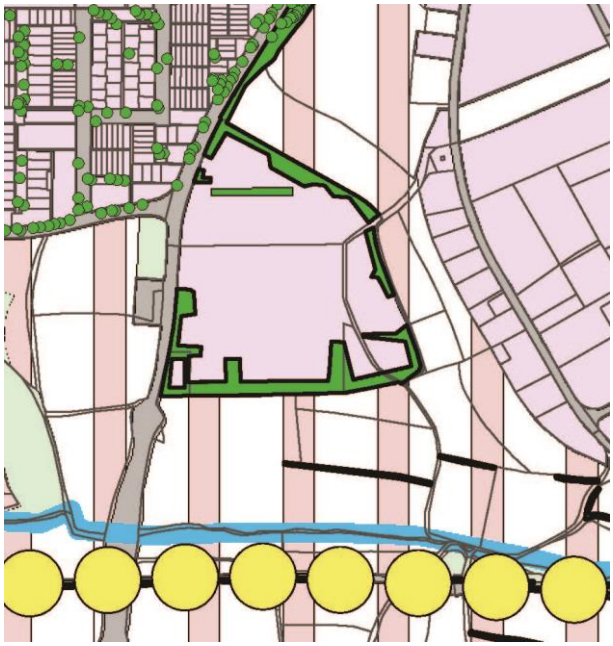
Abbildung 14 – Ausschnitt aus ABSP-Karte „A 3 Ziele“

Ausgewählte Konflikte mit bestehenden und geplanten Nutzungen

In Karte „K – Konflikte“ des ABSP ist der Bereich südlich des Geltungsbereichs dargestellt als: „Ausgeräumte und strukturarme Landschaftsbereiche führen zu:“ „Mangel an Lebensqualität für Pflanzen- und Tierarten … Beeinträchtigung der Naherholungsqualität“.
Im Geltungsbereich gilt für die versiegelten Flächen (ABSP-Karte „K – Konflikte“):
„Hoher Versiegelungsgrad und mangelhafte Durchgrünung führen zu:
- klimatischen Belastungen;
- erhöhtem Oberflächenwasserabfluss;
- geringer Lebensraumqualität für Pflanzen- und Tierarten.“
Diese Problembereiche werden bei den entsprechenden Schutzgütern mitbehandelt.

Ökologische Raumeinheiten - Ziele und Maßnahmen

In Karte „N – Natur- und stadträumliche Gliederung“ wird das Baugebiet als Teil der Einheit „Städtischer Raum Amberg“ dargestellt, die umliegenden (im Westen, Süden, Nordosten und Osten) Flächen als Teil der „Hochfläche der Mittleren Frankenalb“ dargestellt.

Das ABSP (6.3 S. 54) nennt als ein Ziel für die ökologische Raumeinheit „361-081-A Hochfläche der Mittleren Frankenalb“ „Vorrang und Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung auf Böden mit mittlerer bis hoher Filter- und Ertragsfunktion …“.
Daneben sind weitere im ABSP genannte Ziele und Maßnahmen von Bedeutung, die hier aber nicht alle aufgezählt werden, und teilweise auch an anderer Stelle im Text behandelt werden. Ein weiteres Ziel ist etwa: „Die Barrierewirkung von Straßen u. ä. auf Tierarten sollte durch Einbau von Tierpassagen etc. vermindert werden“ (ABSP 3.1 S. 9).
Im ABSP Kapitel 6.4.5 ab Seite 79 werden Ziele und Maßnahmen aufgelistet, wie „Minimierung und Vermeidung des Flächenverbrauchs …, vorrangiges Flächenrecycling zur Entlastung der Inanspruchnahme neuer Flächen …“ … „Versickerung des Regenwassers von Dächern …“ „Erhaltung und Sicherung des alten Baumbestandes; rechtzeitiges Nachpflanzen langlebiger, heimischer Baumarten“.

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

2.1 Schutzgut Boden, Flächen

Naturraum: Der Untersuchungsraum befindet sich (Bay. FIS|7) in der Naturraum-Haupteinheit ‚D61‘ ‚Fränkische Alb‘, Einheit ‚081‘ ‚Mittlere Frankenalb‘, in der naturräumlichen Untereinheit `Hochfläche der Mittleren Frankenalb` (081-A). „Bei dem im Stadtgebiet liegenden Nordostrand der Mittleren Frankenalb handelt es sich nicht um die typische Ausprägung der Frankenalb mit Jurakalken, sondern um eine mit Kreidesedimenten gefüllte Mulde, die Amberg-Sulzbacher Kreidebucht“ (ABSP 1.3 Seite 4).

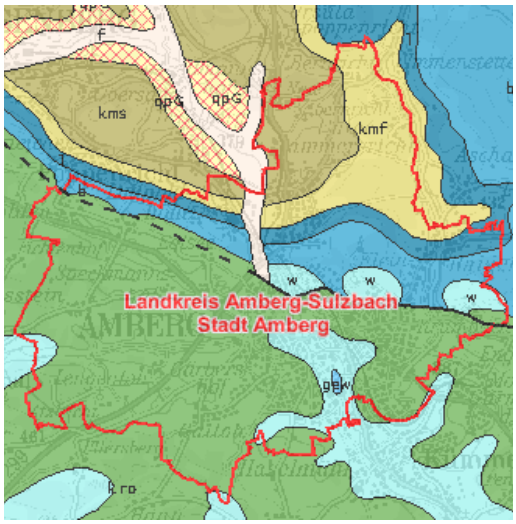

Abbildung 15 – Geologische Haupteinheiten Amberg

Quelle: Umweltbericht zum Bebauungsplan Amberg 90 „An der Köferinger Straße“ der Stadt Amberg von 2011

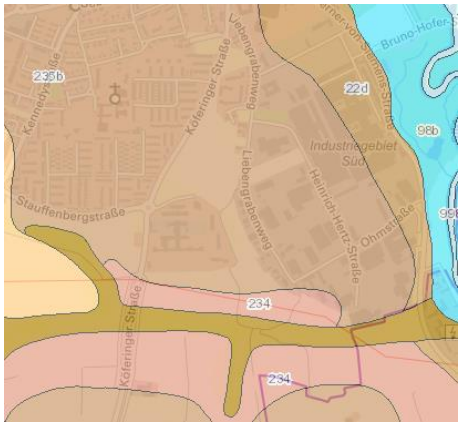

Abbildung 16 – Ausschnitt aus der Bodenkarte

Der nördliche Teil des Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt laut der Geologischen Karte 1 : 500.000[8] in der Einheit „kro“ „Oberkreide (Präobercenoman bis Campan)“, mit der Gesteinsbeschreibung: „Ton- u. Sandstein, Eisenerz (vorwiegend Brauneisenerz), Kalksandstein, z. T. kieselig (z.B. "Neuburger Kieselkreide"), Mergelstein“, der südliche Teil in der Einheit „w“ „Malm (Weißer Jura)“ „Mergel-, Kalk- u. Dolomitstein Im Profil A--A' im Molasseuntergrund nach S Übergang von germanischer in helvetische Fazies“;
die Bodenkarte[9] nennt hier die Einheit „235b“ „Fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus Lehm bis Schluff (Deckschicht) über Lehm bis Schluffton ((Kiesel-)Kalksandstein, (Sand-)Mergelstein)“.

Es sind keine **besonders leistungsfähig oder schutzwürdigen Bodenflächen** festzustellen. Vor den im Zuge der militärischen Nutzung erfolgten Auffüllungen, Einbringen der

[7] Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, FIS-Natur Online (FIN-Web): http://fisnat.bayern.de/finweb Okt. 2017
[8] Geologische Karte von Bayern 1:500.000 - https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/... und FIS-Natur Online http://fisnat.bayern.de/finweb/ - Jan. 2018
[9] Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 - https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/... - Jan. 2018

Bunker usw. lag in diesem Bereich / bzw. liegt (auf der Trasse der verlängerten Stauffenbergstraße) vermutlich ein Bereich mit Böden mit mittleren bis günstigen Erzeugungsbedingungen im Sinne der landwirtschaftlichen Standortkartierung (LSK) vor (siehe Seite 17 mit den Vorgaben und Aussagen des ABSP).

Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen sind in diesem Bereich nicht bekannt, können auf Grund der ehemaligen militärischen Nutzung jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Auswirkungen: Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden aus. Die Versiegelung und die Umgestaltung führen zu nicht kompensierbaren Auswirkungen. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.
Durch die Anlage der Gebäude werden Flächen dauerhaft versiegelt. Dazu kommt die Versiegelung durch die Verkehrsflächen: hier kommt vor allem die Verlängerung der Stauffenbergstraße hinzu. Allerdings weist der Großteil der Flächen im Wesentlichen bereits die geplante Nutzung auf, so dass im Verhältnis zur Flächengröße nur geringe Eingriffe stattfinden. Der größte Eingriff ist neben der Verlängerung vorhandener Straßen, die zusätzliche Tiefgarage mit zusätzlicher Versiegelung und potentiellem Eingriff in das Grundwasser. **In der Summe ist die erlaubte Versiegelung mit der geplanten Änderung geringer als beim rechtskräftigen Bebauungsplan.**
Durch die Wohnungsnutzung entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Die betriebsbedingten Belastungen durch die Sondergebiets- und Gewerbeflächen entsprechen in etwa den bereits gegebenen Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen (siehe unten) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört auch eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Aufgrund der Topographie ist mit verstärkter Erosion, verursacht durch die Umnutzung des Baugebietes, nicht zu rechnen. Ein Ausgleich durch Entsiegelung an anderer Stelle ist nicht möglich. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.
Unter „Ziele und Maßnahmen für Böden im bebauten Bereich“ fordert das ABSP (S. 25 unter Anderem die „Minimierung und Vermeidung des Flächenverbrauchs durch: … Mehrgeschossige Bauweise bei flächenzehrenden Bauvorhaben wie z. B., Gewerbe- und Industriegebäuden …“ „… vorrangiges Flächenrecycling zur Entlastung der Inanspruchnahme neuer Flächen …“. Dieser Vorgabe folgt der vorliegende Bebauungsplan AM 135.

Flächenbedarf im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan	(bisher) Bebauungsplan AM 90 vom 18.05.2012: „Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 8,8 ha.“ „Eine Neuversiegelung von Flächen im Zuge des Bebauungsplans AM 90 erfolgt im Wesentlichen im Bereich der neuen Erschließungsstraße und dem großflächigen Einzelhandel. Die versiegelte Fläche beträgt hier ca. 0,6 ha.“ Im Zuge des Bebauungsplans AM 135 werden die hier im Bereich des Bettenhauses vorgesehenen Flächen reduziert (bleiben als Grünflächen erhalten); eine zusätzliche Tiefgarage wird errichtet; hier war zuvor der Erhalt der Grünfläche mit Gehölzen geplant.	Künftig (Bebauungsplan AM 135): Die für das Krankenhaus vorgesehenen Flächen werden reduziert (bleiben als Grünflächen erhalten). Eine zusätzliche Tiefgarage wird errichtet; hier war zuvor der Erhalt der Grünfläche mit Gehölzen geplant. Die bisher nur als Ziel dargestellte Anbindung des Liebengrabenwegs wird festgesetzt, dadurch steigt der Flächenbedarf; der Geltungsbereich umfasst nun ca. 9,29 ha. Siehe hierzu die Aufstellungen, Pläne und Bilanzen unten ab Seite 43 und im Anhang.

Zum Flächenverbrauch (insbesondere in Bezug auf landwirtschaftliche Flächen) siehe auch unten ab Seite 28.

Ergebnis: Es sind auf Grund der zusätzlichen Versiegelung (im Zuge der Verlängerung der Stauffenbergstraße) in Teilbereichen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten. Wenn man die Änderung weiter Bereiche von Sondergebiet mit GRZ bis zu 0,8 in Allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet mit einer geringeren GRZ von 0,4 oder 0,6 und die ebenfalls schlecht bilanzierbare Festsetzung zusätzlicher privater Grünflächen berücksichtigt, ergibt die Verringerung der GRZ auf einer Fläche von ca. 37.100 m² eine verringerte Versiegelung von ca. 12.700 m² (siehe Anlage „Eingriff, Eingriffsreduzierung und Versiegelung“ mit der genaueren Flächenbilanz). Insgesamt nimmt die zulässige Versiegelung also durch die vorliegende Planung deutlich ab (um ca. 8.000 m²).

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Boden / Flächen	mittel	gering	mittel	mittel

2.2 Schutzgut Wasser

Abbildung 17 – Historische Karte

„Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und sonstige wassersensible Bereiche werden von der Planungsfläche nicht tangiert. Das Wasserwirtschaftsamt hat im dortigen Bereich keine eigenen Planungen“ (WWA[10]).
Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und sind deshalb von der Gebietsausweisung nicht betroffen. Zum Grundwasserstand sind keine genaueren Kenntnisse vorhanden, ebenso wenig über Quellen oder Hangschichtwasser. Im ABSP wird der Geltungsbereich in die Kategorie „Kontaminationsrisiko des Grundwassers“ „gering“ eingestuft (siehe Seite 17). Der gesamte Geltungsbereich ist aufgrund der bisherigen Nutzung und vermutlich vorausgegangener Entwässerungsmaßnahmen in Bezug auf das Schutzgut Wasser als „Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser“ einzustufen.

Wie der Historischen Karte im Bayern-Atlas[11] zu entnehmen ist, hat das Planungsgebiet vor Geländeauffüllungen und anderen Geländeveränderungen natürlicherweise nach Osten in Richtung Vils entwässert; teils erst nach Süden über den „Lehmgraben“ in die Vils; teils erst nach Norden über ein anderes kleines Nebentälchen in die Vils.
Das geplante Gebiet ist bereits ordentlich an die städtische Abwasseranlage angeschlossen.
Hierzu aus dem Bebauungsplan AM 90[12] (Seite 7): „Bestehende Kanalisation“: „Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens liegende Areal wird grundsätzlich im Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser schließt über einen

[10] Wasserwirtschaftsamt Weiden; Schreiben vom 16.05.2017, zitiert nach Vorlage 005/0041/2017 Anlage 2 zur Vorbereitenden Untersuchung DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
[11] https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/... Historische Karte
[12] Bebauungsplan Amberg 90 „An der Köferinger Straße“ der Stadt Amberg von 2011 Vorlage 005/0089/2011, Anlage 4

Abwassersammler an die Kanalisation der Stadt Amberg im Liebengrabenweg an. Die Reinigung des Abwassers erfolgt somit in der Verbandskläranlage Theuern des Zweckverbandes Amberg-Kümmersbruck. Das Oberflächenwasser des Areals wird über eine Sammelleitung in der Köferinger Straße gefasst und südlich des Einzugsgebietes in den Mantlachtalgraben eingeleitet. Behandlungs- bzw Rückhalteanlagen sind im bestehenden System nicht vorhanden. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Bestandskanäle zur Ableitung des Regen- und Schmutzwassers ist gegeben. Das betrachtete Entwässerungseinzugsgebiet liegt zwischen 385,00 m ü.NN und 401,00 m ü.NN.“
„Vorflutverhältnisse“: „Als Vorflut dient der Mantlachtalgraben, ein Gewässer III. Ordnung, der nach ca. 1500 m in die Vils mündet. Bei dem Mantlachtalgraben handelt es sich um ein trocken fallendes Gewässer, welches nach LFU-Merkblätter bei der Bewertung nach DWA M 153 als Gewässertyp G 13 (Grundwasser im Karst) mit 8 Punkten zu bewerten ist. …“ (Begründung zum Bebauungsplan AM 90 Seite 7).

Im Bebauungsplan AM 90 waren die vorhandenen Schutzbunker zur Rückhaltung des Oberflächenwassers vorgesehen. Davon abweichend werden diese Bunker im Bebauungsplan AM 135 nicht zur Nutzung vorgesehen.

Auswirkungen: Vermehrter Oberflächenabfluss durch Versiegelung ist in der Summe nicht zu erwarten, da zwar Teilbereiche zusätzlich versiegelt werden (Verlängerung der Stauffenbergstraße …), aber für andere Bereiche wird die erlaubte Versiegelung auf größeren Flächen zurückgenommen. Der größte Eingriff ist, neben der Verlängerung vorhandener Straßen, die zusätzliche Tiefgarage mit zusätzlicher Versiegelung und potentiellem Eingriff in das Grundwasser. Verminderungsmaßnahmen (Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen / Belägen, Regenwassernutzung …) können die Auswirkungen reduzieren. Eine Reduzierung der Bodenversiegelung durch tatsächlichen Rückbau von versiegelten Flächen wo immer möglich ist teilweise durch die Festsetzungen vorgegeben (Verringerung der GRZ in Teilbereichen). **In der Summe ist die erlaubte Versiegelung und damit der Wasserabfluss mit der geplanten Änderung geringer als beim rechtskräftigen Bebauungsplan.**
Als Grundsatz gilt: Verdunstung und Versickerung vor Regenwasserableitung. Eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung leistet einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Kanalüberlastungen und verschärften Abflüssen bei zunehmenden Starkregenereignissen. Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. „Insbesondere durch Flächenentsiegelung, sowie Fassaden- und Dachbegrünung können zusätzliche Flächen zur Verdunstung, zum Niederschlagswasserrückhalt und zur verzögerten Versickerung geschaffen werden. Eine Dachbegrünung wäre zudem auch mit Photovoltaikmodulen kombinierbar, da Dachbegrünungen Temperaturen auf dem Dach niedrig halten und die so die Leistung der Photovoltaikmodule erhöhen. Eine Nutzung der Dachabwässer durch Regenwassernutzung als Brauchwasser ist zusätzlich anzustreben“ (Amt für Ordnung und Umwelt[13]).

Der Grünordnungsplan (GOP) enthält Festsetzungen zu zwingender Fassaden- und Dachbegrünung, Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Wasserrückhaltung und –versickerung (siehe unter Anderem die Auflistung auf Seite 40f).

Ergebnis: Es sind durch die zusätzliche Versiegelung in bisher nicht überplanten Bereichen bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Wasser	gering	gering	gering	gering

[13] Stadt Amberg Amt für Ordnung und Umwelt (Teil 2); Stellungnahme zum Wasserrecht im Schreiben vom 11.05.2017, zitiert nach Vorlage 005/0041/2017 Anlage 2 zur Vorbereitenden Untersuchung DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH

2.3 Schutzgut Klima und Luft

Der Untersuchungsbereich ist auf Grund der bestehenden Bebauung weder als Frischluftentstehungsgebiet noch als Abflussbahn für Frischluft von Bedeutung. Von einer bestehenden Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr und der vorhandenen Bebauung muss ausgegangen werden.

Abbildung 18 – Ausschnitt aus ABSP-Karte R3 - Stadtklima

Im ABSP[14] in Karte „R3 – Stadtklima“ ist der Geltungsbereich überwiegend als „Klimatischer Belastungsbereich“ – „Siedlungsfläche mit sehr starker Wärmebelastung“ (rot) dargestellt, der westliche und südliche Siedlungsrand wird als Luftaustauschhindernis („Elemente mit Barrierewirkung“ - gelb) bewertet. Die Freiflächen östlich und nördlich davon sind „Grün- und Freiflächen mit lokaler Bedeutung für den klimatischen Ausgleich“ (grün – zu „klimatische Entlastungsbereiche“); die südlich und westlich angrenzenden Flächen werden als „Fläche mit Bedeutung für Kaltluftproduktion“ eingestuft (blau – zu „klimatische Entlastungsbereiche“).

Auswirkungen: Zusätzliche Flächenversiegelung, das Aufheizen der Gebäude und der zusätzliche Ausstoß von Emissionen, z.B. über die Heizung, sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan schon erlaubt, ein zusätzlicher Eingriff mit erheblichen Auswirkungen findet nicht statt, Luftaustauschbahnen werden nicht verbaut. Während der Bauphase ist mit einem erhöhten Ausstoß von Emissionen zu rechnen. Die festgesetzte Dachbegrünung auf Teilen der Bauparzellen ④ und ⑥ haben positive Auswirkungen auf das Kleinklima, ebenso die festgesetzte Fassadenbegrünung an der Parkgarage, die zudem eine Filterwirkung für die entlang der Köferinger Straße entstehende Luftbelastung hat.

Ergebnis: Auf Grund der im Vergleich zur bisher möglichen Bebauung maximal geringen zusätzlichen Belastung ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen. Der relativ geringe zusätzlich zulässige Versiegelungsgrad sowie der Erhalt vorhandener Grünstrukturen führen dazu, dass das Kleinklima nicht spürbar beeinträchtigt wird.
Unter anderem die Durchgrünung und die „Förderung von Dach- und Fassadenbegrünung“ sind von Bedeutung für die „Reduzierung der Wärmebelastung im Stadtgebiet“ (ABSP S. 57) und wurden soweit möglich bei den Festsetzungen berücksichtigt.
Der Erhalt der Grün- und Freiflächen östlich und nördlich des Geltungsbereichs (in die bis auf die querende Straße nicht eingegriffen wird) ist von Bedeutung für den lokalen Luftaustausch. Die querende Straße (Anschluss an Liebengrabenweg) sollte auch in späteren Bauleitplanungen keine begleitende Bebauung, abriegelnde Hecken oder Gehölzriegel erhalten um den Luftaustausch quer zur Straße nicht zu behindern. Deshalb ist bei der Pflege der Ausgleichsfläche und des Verkehrsgrüns entlang der Straße darauf zu achten, dass Hecken oder Feldgehölze an der Tiefstelle nicht zu dicht und gleichmäßig werden sondern immer wieder in Abschnitten aufgelockert oder auf Stock gesetzt werden.

[14] ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN - Stadt Amberg - SCHOBER 2010 / Herausgeber Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit - https://www.lfu.bayern.de/natur/absp_stadt/index.htm - Feb. 2018

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering

2.4 Schutzgut Landschaft / Erholung

Die Frankenalb ist durch den kleinräumigen Wechsel von Tälern, ackerbaulich genutzten Hochflächen und bewaldete Kuppen geprägt. Diese Vielgestaltigkeit ist durch zunehmende Intensivierung der Landwirtschaft bedroht. „In der Frankenalb soll vor allem durch eine Durchgrünung landwirtschaftlich genutzter Flächen auf ein vielgestaltiges Landschaftsbild mit einer stärkeren Vernetzung naturnaher Bereiche hingewirkt werden“ (**Landschaftliches Leitbild** im Regionalplan[15] 1.2 S. 1 Teil Natur).

Allerdings gilt das trotz der grundsätzlichen Zuordnung zum Naturraum ‚Hochfläche der Mittleren Frankenalb‘ nur sehr eingeschränkt für den Geltungsbereich:
Prägend sind hier – trotz der angrenzenden intensiv genutzten Ackerflächen – die urban anmutende Nutzung und die Nähe zu den Industriegebiets- und Siedlungsflächen im Nordwesten und Osten: Das Gebiet liegt nicht in der freien Landschaft, sondern am Rand der Stadt (siehe hierzu auch Kapitel 1.5 ab Seite 16). Auch das ABSP grenzt den größten Teil des Geltungsbereichs aus der Einheit „Hochfläche der Mittleren Frankenalb“ aus und ordnet diesen der Einheit „**Städtischer Raum Amberg**“ zu.

Abbildung 19 – Lage zur Stadt (Luftbild aus dem Bayern-Atlas, geoportal.bayern.de)

[15] Regionalplan Region Oberpfalz Nord (6) www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/...

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt auf einem Ausläufer der Hochfläche am Hang des Vilstals (vergleiche den ursprünglichen Geländeverlauf in Abbildung 17 auf Seite 22). Die Geländehöhen[16] liegen zwischen 395 m ü. NN und 401 m ü. NN; teilweise hat man einen Fernblick bis zum Mariahilfberg. Zum Vergleich: Die dortige Kirche liegt auf 517 m ü. NN.

Aus der VU: „Ortsbildprägend im Untersuchungsgebiet ist einerseits der teilweise historische Gebäudebestand mit Bettenhaus (Gebäude 1) und dem Ärztewohnhaus (Gebäude 10) und andererseits die dichte Eingrünung durch den Baumbestand. Darüber hinaus sind dichte Ortsrandeingrünungen entlang der Stauffenbergstraße und der Köferinger Straße vorzufinden. Zudem sind markante Eingänge zu Schutzräumen bzw. Luftschutzbunkern auffällig. Im Norden ist der hohe Anteil an versiegelter Fläche bzw. Parkplätzen prägend. In den südlichen Bereichen des Quartiers dominieren weitläufige Freiflächen und ein weitgehend vitaler, erhaltenswerter Baumbestand. Interessante Blickachsen bieten sich zum einen im Norden und eröffnen die Sicht auf den Maria Hilf Berg. Zum anderen befinden sie sich im Süden und ermöglichen den Blick in die weitläufige Landschaft. Westlich des Untersuchungsgebiets ist die fehlende Ortsrandgestaltung auffallend. Des Weiteren wird das Ortsbild vor allem südlich des Untersuchungsgebiets von drei nahegelegenen Hochleitungsmasten beeinträchtigt“ (VU DRAGOMIR 2017[17] S. 22).

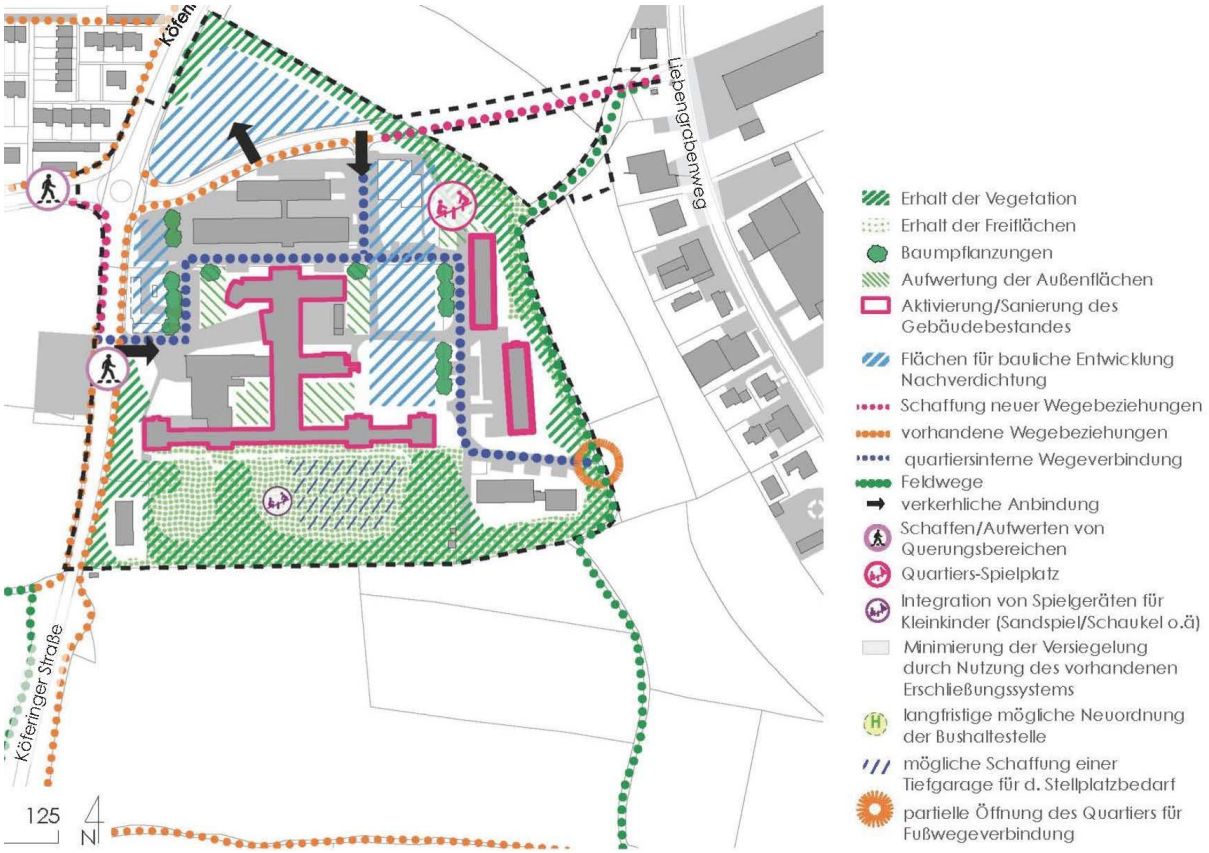

Abbildung 20 – Ausschnitt aus dem Konzeptvorschlag der VU (DRAGOMIR 2017)

Die vorhandene Bebauung ist bereits bis zu viergeschossig und auch die Festsetzungen des Bebauungsplans AM 90 sehen bis zu IV Vollgeschosse vor. Die Veränderungen durch die vorliegende Planung können - auf Grund der bestehenden Nutzungen - nicht als von erheblicher Bedeutung für das Landschaftsbild eingestuft werden. Dies kommt besonders in Abbildung 2 (Seite 6) zur Geltung.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind von großer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und somit für die Erholungsnutzung. Da diese Strukturen als durchgängige

[16] Quelle: Umweltbericht zum Bebauungsplan Amberg 90 „An der Köferinger Straße“ der Stadt Amberg von 2011
[17] Stadt Amberg | Vorbereitende Untersuchungen (VU) Köferinger Straße | Abschlussbericht | April 2017 | DRAGOMIR STADTPLANUNG

Grünverbindungen erhalten werden, hat die vorliegende Planung in dieser Hinsicht auch keine negativen Auswirkungen. Eine Ausnahme ist hier die Durchschneidung der vorhandenen Biotope durch die Verlängerung der Stauffenbergstraße bis zum Liebengrabenweg, welche allerdings unbedingt erforderlich ist, um ein zusammenhängendes Netz an Verkehrswegen ohne unnötige Umwege und Überlastung vorhandener Verkehrsknoten zu erhalten und welche im Bebauungsplan AM 90 bereits festgesetzt ist; diese Durchschneidung ist deshalb hier nicht als Eingriff in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild zu werten.

Entsprechend der Landschaftsbildqualität ist die Erholungseignung einzustufen. Die Fläche liegt abseits von (zum Teil nahen) durchgehenden (auch potentiellen) Grünverbindungen, zum Beispiel an der Vils oder ihren Seitentälern. Eine Erschließung des unmittelbaren Gebiets durch Wege fehlt. Die durch den Bebauungsplan unmittelbar beanspruchten Flächen besitzen bisher keine erkennbare Erholungsfunktion, wären aber potentiell für die landschaftsgebundene Erholung als Teil der Kulisse von Bedeutung (es fehlen angrenzende Grünverbindungen zum Beispiel parallel zum Liebengrabenweg).

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft: Jeder Eingriff, jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabensbereich grundlegend. Hier werden die im Geltungsbereich bereits vorherrschenden Siedlungsstrukturen auf den Bereich des Einkaufszentrums ausgedehnt (bereits im Bebauungsplan AM 90 festgesetzt). Ansonsten sind aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen und Nutzungen die diesbezüglichen Eingriffe aber vergleichsweise gering. Der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen und (mit der genannten Ausnahme) der Freiflächen verhindert beziehungsweise verringert Störungen des Orts- und Landschaftsbildes. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Die derzeit geringe **Erholungseignung** auf der Fläche wird durch neue Wegeverbindungen und Aufwertung der Freiflächen (Spielplätze …) verbessert.

Vermeidungsmaßnahmen (siehe unten) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört die Anpflanzung von Bäumen, sowie die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (maximale Höhe baulicher Anlagen …). Der Feldweg vom Liebengrabenweg in die freie Landschaft (entlang der Ostgrenze des Geltungsbereichs – siehe Abbildung 20) sollte mindestens als potentieller Geh- und Radweg freigehalten werden mit einer Verbindung zur Köferinger Straße, oder besser noch aufgewertet werden. Im Südosten und im Süden des Gebietes wäre mindestens je eine weitere Verbindung zu den Wegen im Baugebiet sinnvoll.

Ergebnis: Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Landschaftbild und die Erholungseignung zu erwarten. Der Ausgleichsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild ist über den Ausgleichsbedarf für den Naturhaushalt und die Festsetzungen zu Baumpflanzungen und Eingrünung mit gedeckt, die Verwirklichung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ist hierfür Voraussetzung.

Abbildung 21 – Freifläche und Baumbestand südlich von Parzelle „8“

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungseignung	gering	gering	gering	gering

2.5 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

Altlasten wie bisher: **Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen** sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt, diese können auf Grund der ehemaligen militärischen Nutzung jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Bestehende **Wasserschutzgebiete** liegen nicht im Umfeld des Geltungsbereichs und sind deshalb von der Gebietsausweisung nicht betroffen. Das Thema Überschwemmungsgebiete, Hochwasser usw. ist auch für das „Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter“ von Bedeutung, wird aber unten bei Schutzgut Wasser behandelt.

Bau- und Bodendenkmäler / archäologische Bodenfunde sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt. Der Bayerische Denkmal-Atlas[18] weist im Geltungsbereich und der Umgebung keine Baudenkmäler und keine bekannten Hinweise auf Bodendenkmäler aus. Auswirkungen: Sollten im Zuge der Baumaßnahmen kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde zutage treten, ist der gesetzlichen Meldepflicht zu entsprechen, die zuständigen Denkmalschutzbehörden sind einzuschalten; sowie der Zustand unverändert zu erhalten.

Um **Beeinträchtigungen durch Lärm** zu vermeiden bzw. zu verringern wurde ein Schallschutzgutachten[19] in Auftrag gegeben. Aus dem Gutachten (Seite 10f):

„Gewerbelärm Industriegebiet: „Zur Tagzeit wird der Immissionsrichtwert an allen Immissionsorten um bis zu 3,0 dB(A) überschritten. Lediglich am Immissionsort IPG 7 wird der Tag-Immissionsrichtwert eingehalten bzw. unterschritten. Nachts wird der Immissionsrichtwert an allen Immissionsorten um bis zu 14,7 dB(A) überschritten.“

„Planfläche nach außen“: „Die reduzierten Immissionsrichtwerte zur Tag- und Nachtzeit werden an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten.“

„Planfläche“: „Die reduzierten Immissionsrichtwerte zur Tag- und Nachtzeit werden an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten.“

Für den Bebauungsplan werden im Schalltechnischen Bericht (Seite 19f) „Textliche Festsetzungen“ vorgeschlagen, die in den Bebauungsplan übernommen werden (siehe Gutachten im Anhang und Festsetzungen des Bebauungsplans).

Im Gutachten[20] werden die Ergebnisse wie folgt zusammengefasst (Seite 21) „… Unter den im vorliegenden Untersuchungsbericht behandelten Voraussetzungen (textliche Festsetzungen im BP) und den angenommenen Eingangsdaten ist ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft gesichert. Dieses schalltechnische Gutachten basiert auf den derzeit aktuellen Planungen. Bei Planungsänderungen ist der Berichtersteller hinzuzuziehen, da sich aufgrund von Abweichungen andere Resultate ergeben können“.

Die Belange der **Menschen mit Behinderung** sind zu berücksichtigen und DIN 18040 ist zu beachten (siehe auch Hinweise und Empfehlungen im Bebauungsplan).

Die Bedeutung des Gebiets für die **Erholung der Bevölkerung** wird hier ab Seite 25 (Schutzgut Landschaft / Erholung) behandelt. Es sind nur relativ geringe negative Auswirkungen im Bereich Erholung zu erwarten. Die weitere Erschließung mit (Rad- und) Gehwegen wird die Durchgängigkeit erhöhen und sich hier positiv auswirken, ebenso die Ergänzungen in Bezug auf Grünflächen und Spielplätze.

[18] Bayerischer DENKMAL-ATLAS (geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik)
[19] Schalltechnischer Bericht Nr. S1709089 rev 1 (Entwurf) GeoPlan GmbH 02.03.2018
[20] Schalltechnischer Bericht Nr. S1709089 rev 1 (Entwurf) GeoPlan GmbH 02.03.2018

Die derzeitigen **landwirtschaftlichen Produktionsflächen** im Geltungsbereich werden als Grünland bzw. Acker intensiv genutzt. Es handelt sich um Böden mit „mittlerer bis hoher Ertrags- und Filterfunktion“ (ABSP – siehe oben Seite 17) in unmittelbarer Siedlungsrandlage, hier nennt das ABSP (S. 24) unter „Ziele und Maßnahmen“ „Vorrang und Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung“.

Auswirkungen: Mit der Realisierung des Vorhabens geht eine Fläche von ca. 3.600 m² für die Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen nachhaltig verloren. Die an den Planungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Es ist hinzunehmen, dass zum Beispiel durch das Ausbringen von Gülle und Jauche eine temporäre Beeinträchtigung des Baugebiets erfolgen kann, wobei hier die trennenden Grünflächen mit teilweise hohen Hecken eine Schutzwirkung haben. Darüber hinausgehende, schädliche Umwelteinflüsse auf das geplante Baugebiet sind nicht erkennbar.

Während der Bauphase ist mit **baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb** und den damit zusammenhängenden **Fahrverkehr** zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt auftreten und keine bleibenden Folgen für die Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit haben. Durch die zusätzliche Realisierung des Einkaufszentrums und den Anschluss des Liebengrabenwegs wird es zu einer Zunahme des **Verkehrs** kommen. Bestehende Wohngebiete werden aufgrund der überschaubaren Größe der Bauflächenausweisung und der Lage nicht nennenswert zusätzlich belastet. Bestehende Siedlungen werden auch durch sonstige Auswirkungen der geplanten Baugebietsausweisung nicht relevant beeinträchtigt. Es ist - wie durch das Wasserhaushaltsgesetz (§ 37 WHG) vorgegeben – auch darauf zu achten, dass benachbarten Parzellen nicht übermäßig Oberflächenwasser zufließt.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden empfohlen. Photovoltaikanlagen sind zulässig (Bebauungsplan 4.2).

Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sind sicher zu stellen, die Voraussetzungen hierfür sind gegeben.

Ergebnis: Aufgrund der Festsetzungen und der Lage ist mit einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch zu rechnen. Kultur- und sonstige Sachgüter sind voraussichtlich allein durch den Verlust landwirtschaftlicher Flächen betroffen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	mittel	gering	gering	gering

2.6 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume / biologische Vielfalt

Als potentielle natürliche Vegetation nennt das Bayerische Fachinformationssystem Naturschutz (Bay. FIS[21]) „Zittergrasseggen- Stieleichen- Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald“ („F2c“). Als Naturraum-Untereinheit (ABSP) wird dort „081-A“ „Hochfläche der Mittleren Frankenalb“ angegeben, als Naturraum-Einheit **„081“ – „Mittlere Frankenalb“** in der Haupteinheit **„D61“**. Als „Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze“ wird dort „5.2 Schwäbische und Fränkische Alb“ genannt.

Schutzgebiete, wie FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder Naturschutzgebiete befinden sich nicht im Umgriff des Planungsgebietes (siehe ab Seite 15).

Abbildung 22 – Luftbild mit Biotopen (rot eng schraffiert)

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist vor allem durch die menschliche Nutzung und die vorhandene Bebauung geprägt; die am Rand des Geltungsbereichs gelegenen Biotope und Grünflächen besitzen zum Teil auf Grund ihres Baumbestandes einen hohen Wert.

[21] Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, FIS-Natur Online (FIN-Web): http://fisnat.bayern.de/finweb Okt. 2017

Es liegt als Grundlage für die Überplanung ein Grünbestandsplan vom 18.03.2017 vor (Ingenieurbüro LUGAUER und LÖSCH Landschaftsarchitektur im Auftrag der ParkCampus Amberg GmbH).

Wie bereits beim Bebauungsplan AM 90 berücksichtigt liegen Teile kartierter Biotope im Geltungsbereich (Stadtbiotopkartierung AM-104-02 bis 04 – siehe Kapitel 1.4.4 ab Seite 15). Diese Baumhecken zählen laut ABSP zu den „Flächen mit Vorrangfunktion für den Arten- und Biotopschutz“ (siehe oben ab Seite 18).

Der Eingriff in Biotop AM-104-004 durch die Verlängerung der Stauffenbergstraße war zum überwiegenden Teil bereits vor der vorliegenden Planung zulässig, dieser Flächenanteil ist somit bei der Ermittlung des Ausgleichs nicht erneut zu berücksichtigen.

Die Fläche der Stadtbiotopkartierung AM-0104 wird wie folgt beschrieben (Bay. FIS[22]): „Gehölzstrukturen im südlichen Stadtgebiet“: „Breite Baumhecken im Bereich des BW-Krankenhauses, die parkähnliche Randstrukturen zur angrenzenden Ackerflächen und zur Straße bilden, sowie Baumhecken entlang von Straßen im Wohn- und Gewerbegebiet.“ Zu Teilfläche AM-0104-004 steht in der Biotopbeschreibung: „TF 3-6 Baumhecken als Grundstücksbegrenzung am BW-Spital; in der Baumschicht Feldahorn, Eiche, Weiden, Grauerle, u.a.; bis ca. 20/30 jährig; in der dichten Strauchschicht Hartriegel, Holunder, Weißdorn, u.a.; Krautschicht nicht ausgebildet.“

Abbildung 23 – Freifläche und Baumbestand südlich von Bereich „F“

Die Vegetationsstruktur und Flächennutzung des Gebiets ist auch im Luftbild zu sehen, Biotope sind in Abbildung 22 rot schraffiert.
Im Grünordnungsplan zur vorliegenden Bauleitplanung sind die zu erhaltenden Laubbäume und zu pflanzende Bäume und Laubbäume festgesetzt, die unter die Beurteilung gemäß Baumschutzverordnung der Stadt Amberg fallen.

Weitere Entwicklung ohne die vorliegende Planung: Ohne Neuplanung mit zusätzlicher Tiefgarage könnten einzelne Bäume erhalten bleiben und die Bedrohung des Baumbestandes durch Grundwasserabsenkung würde wegfallen; allerdings sieht der bisher gültige Bebauungsplan einen Abbruch der Bebauung im Bereich „F“ vor, mit zusätzlichen Eingriffen in die südliche Grünfläche (siehe Kapitel 3.2.2 ab Seite 43), was ebenfalls zu Fällungen führen würde.

Naturschutzfachlich bedeutsame, seltene Arten der Pflanzen- und Tierwelt einschließlich der streng geschützten Arten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus sind auf Grundlage der vorhandenen Erhebungen in den durch Eingriffen betroffenen Bereichen nicht zu erwarten bzw. nicht betroffen (siehe unten – saP 2011). In Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (Herr Haas) wurde zur vorliegenden Bauleitplanung keine neue saP erstellt, da durch eine Ortsbegehung festgestellt wurde, dass sich seit der letzten Untersuchung der Naturhaushalt nicht oder nur unwesentlich geändert hat.

Hierzu aus der Bestandserhebung im Zuge der **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** zum Bebauungsplan AM 90 (saP[23]):

[22] Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, FIS-Natur Online (FIN-Web): http://fisnat.bayern.de/finweb Feb. 2018
[23] WEIDENHAMMER und MOOS - Juni 2011 - Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) mit Anhang und Dokumentation Fauna - als Anlage Teil des Bebauungsplans AM 90

Flora: „Im Plangebiet des Vorhabens wurden keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen“.

Säugetiere: Durch die Erhebung wurden „vier Fledermausarten direkt nachgewiesen“: Der Abendsegler, die Breitflügelfledermaus, die Kleine Bartfledermaus und die Zwergfledermaus. Potentiell kann die Große Bartfledermaus vorkommen. „Der Geltungsbereich“ des Bebauungsplanes „stellt für Fledermäuse ein Jagdgebiet von untergeordneter Bedeutung dar, das mit Jagdgebieten mit Jagdgebieten an den Ortsrändern von Amberg / Kümmersbruck und im Vilstal vernetzt ist.“ Hinweise auf eine größere Kolonie von Fledermäusen „liegen nicht vor. Auch wenn Verstecke bzw. Tagquartiere nicht erfasst wurden, sind einzelne Vorkommen in Gebäuden, weniger in Bäumen, potentiell anzunehmen. Winterquartiere lassen sich mit hinreichender Sicherheit ausschließen.“ Zwei potentielle Quartiere südlich des ehemaligen Bettenhauses sind im Luftbild im Anhang der saP durch Kreise gekennzeichnet (siehe Ausschnitt in Abbildung 24).

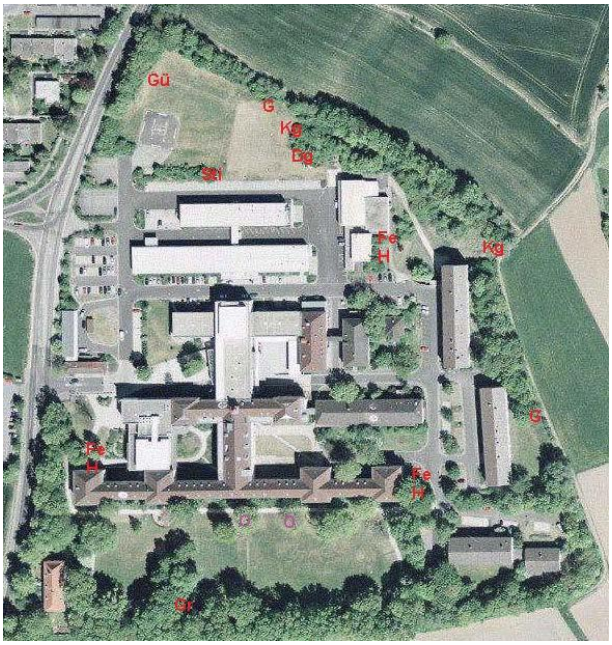

Abbildung 24 – Fledermaus „Quartier- und Höhlenbäume“ – Ausschnitt aus der Darstellung im Anhang zur saP

„Beobachtungen **sonstiger Säugetiere** des Anhangs IV FFH– Richtlinie oder Hinweise auf deren Vorkommen liegen für das Planquartier nicht vor.“ Das Vorkommen von Baumschläfer, Biber, Fischotter, Luchs, Wildkatze und Haselmaus lässt sich ausschließen. Reptilien: „Für das Plangebiet und dessen näheres Umfeld liegen keine konkreten oder aktuellen Nachweise von Reptilien des Anhangs IV FFH-RL vor.“

Vögel: „Der Geltungsbereich ist mit 39 nachgewiesenen Arten bei einer teils hohen Individuendichte verhältnismäßig individuen– und artenreich. Insgesamt sind 15 Brutvogelarten und 16 potenzielle Brutvögel nachgewiesen. Den älteren Baum- und Strauchhecken im Süden und Osten des Geltungsbereichs kommt dabei besondere Bedeutung als Brut- und Nahrungshabitat für baum- und höhlenbrütende Arten, Heckenvögel sowie Vögel der Gehölze und Gärten zu. Die heckenartigen Gehölze im Norden sind von geringerer Bedeutung. Darüber hinaus lässt dessen zahlreiches Vorkommen auf mehrere Brutplätze des Mauerseglers an insbesondere weniger gepflegten Gebäuden schließen“ (saP).

Sonstige Tiergruppen: „Das Vorkommen von Amphibien, Fischen und Rundmäulern, Käfern, Libellen, Schmetterlingen und Weichtieren des Anhangs IV FFH-RL lässt sich aufgrund des bekannten Verbreitungsgebietes dieser Arten und des fehlenden Angebotes an Lebensräumen im Plangebiet mit hinreichender Sicherheit ausschließen“ (saP).

Auswirkungen (mit Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht):
Durch die Neuüberplanung des Baugebiets werden überwiegend Flächen in Anspruch genommen, die bereits bebaut / versiegelt sind und nur eine relativ geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen (Flächengrößen und weitere Ausführungen siehe Kapitel „Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen“ ab Seite 41).

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung und Umbruch können benachbarte Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Effekte wie Grundwasserabsenkung, Verlärmung, Beschattung, Veränderungen des Kleinklimas etc. beeinträchtigt werden. Die räumliche Nähe der wertvollen Strukturen zu den vorhandenen Wohngebieten und Straßen mit ihren Emissionen bzw. Störungen durch Lärm oder Licht ist, insbesondere für empfindliche Arten der Fauna, als bestehende Vorbelastung zu werten. Erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen sind deshalb nicht zu erwarten. Schutzgebiete sind von der Baugebietsausweisung nicht betroffen. Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen gibt es nicht, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden. Während des Baubetriebs ist mit gewissen Beeinträchtigungen zu rechnen. Vor Eingriffen in den Gehölzbestand ist nochmals auf Fledermausquartiere und nistende Vögel zu prüfen um Verbotstatbestände auszuschließen.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit als gering einzustufen.

Verbotstatbestände: Sowohl im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten gelten folgende Verbote:
Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
Störungsverbot: Erhebliches Stören der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.
Tötungsverbot: Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadenvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

„Für die relevanten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV a) und b) FFH-Richtlinie und die relevanten europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sind die **Verbotstatbestände** des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht einschlägig. In der vorliegenden Unterlage zur artenschutzrechtlichen Prüfung wurde belegt, dass hinsichtlich des Schädigungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt, hinsichtlich des Störungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtert wird und das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) nicht einschlägig ist. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 gemäß den Regelungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG ist für die Zulassung des Vorhabens nicht erforderlich. (saP[24]). Voraussetzung hierfür ist die Umsetzung der in der saP geforderten „Konfliktvermeidenden Maßnahmen" (siehe unten ab Seite 36).

Auswirkungen: Für „die heckenartigen Gehölze am Nordrand" gilt: „Eine räumliche Verringerung der Ausdehnung dieser Hecken wäre tolerierbar, wenn hierfür die Qualität von Teilen besser würde (mehr Dornensträucher mit Lücken, dazwischen magere Altgrasbestände, weniger gepflegt.)" (Quelle: saP[25]).

[24] WEIDENHAMMER und MOOS - Juni 2011 - Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) mit Anhang und „Dokumentation Fauna" - als Anlage Teil des Bebauungsplans AM 90
[25] WEIDENHAMMER und MOOS - Juni 2011 - Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) mit Anhang und „Dokumentation Fauna" - als Anlage Teil des Bebauungsplans AM 90

Biologische Vielfalt: Die Artausstattung und Zusammensetzung der Lebensräume im vorliegenden Untersuchungsbereich ist im bebauten Bereich als für den Landschaftsraum unterdurchschnittlich bis durchschnittlich, in den randlichen Grünbereichen als überdurchschnittlich zu bezeichnen. Die vorliegenden Flächen sind durch die bestehende Nutzung und die angrenzende Bebauung; durch die Nähe zu großflächigen urbanen Räumen sowie im Umfeld vorhandene Straßen insbesondere für besonders empfindliche Arten bereits erheblich beeinträchtigt.

Ergebnis: Eine Verschlechterung der biologischen Vielfalt sowie in Bezug auf Arten und Lebensräume durch die vorgesehene Bebauung und erhebliche Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten. Entsprechend den obigen Ausführungen werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen, sofern vor Eingriffen (Baumfällung, auch Abriss von Gebäuden) eine weitere Kontrolle auf Fledermausquartiere und Nistplätze erfolgt und die übrigen in der saP genannten Maßnahmen ergriffen werden (siehe auch „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen“ ab Seite 36).
Es sind bei Erfüllung der Vorgaben der saP Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut „Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, Biologische Vielfalt“ zu erwarten. Diese Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden bei den Vermeidungsmaßnahmen im Kapitel 3.1 ab Seite 36 aufgeführt.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffs-erheblichkeit
Pflanzen, Tiere und deren Lebens-räume, Biologische Vielfalt	mittel	gering	gering	gering

2.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Wenn die Überplanung nicht verwirklicht würde, wäre zu erwarten, dass es zum Teil bei der derzeitigen Nutzung bliebe, allerdings erlaubt der rechtskräftige Bebauungsplan AM 90 nur Anteile der vorgesehenen Nutzungen - so wären alle Gewerbeinheiten bis auf den Nahversorger unzulässig. Es käme daher zum dauerhaften Brachliegen vorhandener Strukturen (Leerstand), mit den daraus folgenden negativen Folgen für die Stadt. Auf Grund der Nachfrage würde der Bedarf zu Baugebieten an anderer, möglicherweise weniger geeigneter Stelle führen, mit negativen Folgen für die Umwelt.
Die Nachverdichtung, Revitalisierung und Sanierung des Gebietes, mit Rücknahme der Versiegelung, würde nicht erfolgen.

Nach Sichtung der vorliegenden Unterlagen ergibt sich folgendes Bild:

	Schutzgut	**Entwicklung bei Nichtdurchführung**
1	Boden / Flächen	• Der rechtskräftige Bebauungsplan erlaubt mehr Versiegelung. • Eine Fläche von ca. 3.600 m² bleibt hier für die Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen erhalten. • Möglicherweise werden geplante Nutzungen (Einkaufszentrum …) dann an anderer Stelle verwirklicht (auf landwirtschaftlichen Flächen …).
2	Wasser / Grundwasser	• Kein Unterschied zur vorliegenden Planung
3	Klima und Lufthygiene	• Kein Unterschied zur vorliegenden Planung
4	Landschaftsbild / Erholung	• Kein Unterschied zur vorliegenden Planung
5	Mensch	• Kein Unterschied zur vorliegenden Planung
6	Kulturgüter	• Kein Unterschied zur vorliegenden Planung
7	Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt	• Wie bei der vorliegenden Planung; aber ohne die Tiefgarage weniger Gefahr für den Baumbestand im Umgriff der Tiefgarage durch mögliche Grundwasserabsenkung, aber größerer Eingriff in die südliche Grünfläche erlaubt.
8	Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	• Kein Unterschied zur vorliegenden Planung

2.8 Wechselwirkungen

Grundsätzlich stehen alle Schutzgüter untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge. Bei der Analyse der Auswirkungsprognose wurden bereits Wechselwirkungen bei den Schutzgütern herausgearbeitet. Beispielsweise wirkt sich die Versiegelung (Betroffenheit des Schutzguts Boden) auch auf das Schutzgut Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung) sowie Klima und Luft (Veränderung des Lokalklimas) aus. Eine gute Ortseingrünung hat positive Auswirkungen auf Landschaftsbild und Biotopvernetzung. Soweit also Wechselwirkungen bestehen, wurde diese bereits aufgezeigt und / oder berücksichtigt. Es entstehen keine erheblichen zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht dazustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden unter anderem die Vermeidungsmaßnahmen aus Liste 2 auf Seite 31 des Bayerische Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, „Teil B Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen“ soweit möglich übernommen (siehe Seite 43).

Als Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen sind die geplanten Pflanzmaßnahmen, Maßnahmen zum Schutz von Tierarten und –gruppen (siehe nächstes Kapitel und Festsetzungen im Grünordnungsplan) und die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung zu nennen. Die Verringerung bzw. Reduzierung der Grundwasserneubildung wird durch die Festsetzung durchlässiger Befestigungen im Bereich von Stellplätzen begrenzt, sowie durch die Festsetzungen zur Regenwassernutzung.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die möglichen Vermeidungsmaßnahmen weitestgehend ausgeschöpft werden.

3.1 Vermeidung und Verringerung, Notwendigkeit des Monitoring

Arten und Lebensräume

„… Eingriff in die Biotopfläche AM 104 … im Süden des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses … durch den Bau der Tiefgarage verändert sich der Wasserhaushalt … ältere Bäume sterben kurz- mittelfristig ab …“(aus der Stellungnahme des Referat 3 Naturschutzrecht im Zuge der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange).
Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahme in der Planungsphase: „Die Lage des Tiefgarage wurde in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde verbessert, so konnte der Eingriff und die möglichen negativen Auswirkungen minimiert, wenn auch nicht gänzlich ausgeräumt werden“ (aus dem Abwägungsvorschlag des Referats für Stadtentwicklung und Bauen). In die folgende tabellarische Übersicht wurden auch die konfliktvermeidenden Maßnahmen der saP[26] und im ABSP genannte Maßnahmen, sowie die Festsetzungen des GOP zu Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen eingearbeitet.

	Bauphase	Betriebsphase
Biotopfläche AM 104 im Süden des Gelt.ber. und zu erhaltender / geschützter Baumbestand	Konfliktvermeidende Maßn. erforderlich: Der dargestellte Baumbestand (zu erhaltende und bereits gepflanzte Bäume) ist zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen (Wurzelbereich abzäunen und freihalten … täglich wässern, Wurzelvorhang ausbilden …“ (siehe GOP Fest-	(K.) Maßnahmen erforderlich: Ersatzpflanzungen für zu erhaltende / geschützte Bäume im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde; Erhöhung der Qualität der Hecken: „mehr Dornensträucher mit Lücken, dazwischen magere Altgrasbestände,

[26] WEIDENHAMMER und MOOS - Juni 2011 - Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) mit Anhang und „Dokumentation Fauna“ - als Anlage Teil des Bebauungsplans AM 90 / nicht Anlage des vorliegenden Bebauungsplans

	setzungen 1.6).	weniger gepflegt“
	Bauphase	Betriebsphase
Grünachse quer zur Verlängerung der Stauffenberg-straße	nicht notwendig	Konfliktvermeidende Maßnahmen zur Verminderung der Barrierewirkung auf Tierarten (ABSP 3.1 S. 9) denkbar, aber nach Beachtung der Kosten/Nutzen-Relation nicht sinnvoll
Zauneidechse (Lacerta agilis)	nicht notwendig	Konfliktvermeidende Maßnahmen sind festgesetzt (u. A. GOP 1.9, 1.14). Der „Schutz potenzieller Lebensräume im Park durch Festsetzung extensiver Nutzung auf zwei Drittel der Grün-fläche“ist durch die getroffenen Festsetzungen gesichert.
Breitflügelfleder-maus (Eptesicus serotinus), Kleine Bartfleder-maus (Myotis mystacinus), Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)	Populationsrelevante Tierverluste lassen sich vermeiden, indem die Gebäude vor ihrem Abbruch auf das Vorkommen von Breitflügel-fledermäusen überprüft werden und die Tiere ggf. rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten in andere Quartiere umgesiedelt werden (GOP 2.5). Konfliktverm. Maßnahmen erforderlich: - Überprüfung abzubrechender Gebäude auf Tiervorkommen und ggf. Umsiedlung (GOP Festsetzung 2.5).	Die kontinuierliche ökologische Funktionalität ihrer Quartiere wird zudem über den Einbau künstlicher Kastenquartiere in Neubauten langfristig sichergestellt. „Künstliche Fledermausquartiere sind nach Vorgabe der Unteren Naturschutz-behörde bei Neubauten und Sanierungen zu schaffen (zwei Quartiere pro Gebäude)“ - (GOP Festsetzung 2.4).
Baum- und Höhlenbrüter (Buntspecht bis Wacholderdrossel)	„Konfliktverm. Maßnahmen erforderlich“: - „Beseitigung der Gehölze außerhalb der Brutzeiten“ (Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG) - „Schutz von Gehölzen im Baubetrieb“ (GOP Festsetzungen 1.6).	Konfliktvermeidende Maßnahmen festgesetzt (GOP Festsetzung 2.1): - Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor Vogelschlag.
Vögel der Hecken, Gehölze und Gärten (Amsel bis Zilpzalp)	„Konfliktvermeidende Maßn. erforderlich“: - „Beseitigung der Gehölze außerhalb der Brutzeiten“ (Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG) - „Schutz von Gehölzen im Baubetrieb“ (GOP Festsetzungen)	Konfliktvermeidende Maßnahmen festgesetzt (GOP Festsetzung 2.1): - Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor Vogelschlag.
Gebäudebrüter (Bachstelze bis Straßentaube)	„Konfliktverm. Maßnahmen erforderlich:“ - „Abbruch von Gebäuden außerhalb der Brutzeiten“ - „Überprüfung abzubrechender Gebäude auf Tiervorkommen und ggf. Umsiedlung“ (GOP Festsetzung 2.5).	Konfliktverm. Maßnahmen festgesetzt: - Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor Vogelschlag (GOP Fest-setzung 2.1). - Schaffung künstlicher Mauersegler- u. Dohlenquartiere (GOP Festsetz. 2.3).
Vögel vegetations-armer Biotope Stieglitz (Carduelis carduelis)	„Konfliktverm. Maßnahmen erforderlich:“ - Räumung des Baufeldes und Beseitigung der Gehölze außerhalb der Brutzeiten“ (siehe auch Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG, wird seitens der Stadt grundsätzlich beachtet).	Konfliktvermeidende Maßnahmen festgesetzt (GOP Festsetzung 2.1): - Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor Vogelschlag.

Den Vermeidungsmaßnahmen nach der saP wird – in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde – ausreichend nachgekommen. Weitere Änderungen der ursprünglichen Planung (Vermeidungsmaßnahmen) - wie der Erhalt prägender Einzelbäume (mit Darstellung im Grünordnungsplan) - wurden im Laufe des Planungsprozesses durchgeführt, können hier aber nicht im vollen Ausmaß aufgelistet werden.

Boden, Flächen

	Bauphase	Betriebsphase
Boden, Versiegelung	Der belebte Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder ihrer Nutzung zuzuführen. Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen (zur Vermeidung von Qualitätsverlust und zur Erosionsminderung). Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder eingesetzt werden, um Probleme etwa wegen geogen erhöhtem Schwermetallgehalt zu vermeiden. Das Vorkommen von Altlasten usw. ist in der Bauphase weiter zu überwachen; bei Auftreten sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.	Die Versiegelung wurde durch Festsetzungen so gering wie möglich gehalten Monitoring: Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl im Baugenehmigungsverfahren sowie Überprüfung vor Ort.

Weitere Änderungen der bisher erlaubten Nutzung wie die Rücknahme der Baufläche, um den Eingriff in die Grünfläche so gering wie möglich zu halten, wurden durchgeführt, können hier aber nicht im vollen Ausmaß aufgelistet werden.

Wasser

	Bauphase	Betriebsphase
Grundwasser	Eingriffe, wie das Absenken des Grundwassers, sind möglichst zu verhindern. Kontrolle der Bauphase: siehe Monitoring	Bei der Planung der Tiefgarage späteres Absenken des Grundwassers möglichst verhindern. Kontrolle bei Baueingabe: siehe Monitoring

Klima und Lufthygiene

	Bauphase	Betriebsphase
Grün- und Freiflächen mit Bedeutung für den lokalen Luftaustausch	nicht notwendig	Die querende Straße (Anschluss der Stauffenbergstraße an den Liebengrabenweg) sollte auch in späteren Bauleitplanungen keine begleitende Bebauung erhalten um den Luftaustausch quer zur Straße nicht zu behindern. Bei der Pflege der Ausgleichsfläche und des Verkehrsgrüns entlang der Straße darauf zu achten, dass Hecken oder Feldgehölze an der Tiefstelle (unterer Hangbereich, in Verlängerung von FlNr. 1309) nicht zu dicht und gleichmäßig werden sondern immer wieder in Abschnitten aufgelockert oder auf Stock gesetzt werden.

Landschaft / Erholung

	Bauphase	Betriebsphase
Eingrünung	Überwachung der Realisierung der privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen.	Überwachung des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen. Eine weitergehende regelmäßige Überwachung der grünordnerischen Festsetzungen durch die Naturschutzbehörde bzw. durch das Baureferat ist anzustreben.
Erholung	nicht notwendig	Der Feldweg vom Liebengrabenweg in die freie Landschaft (entlang der Ostgrenze des Geltungsbereichs – siehe Abbildung 20 aus der VU) wäre als potentieller Geh- und Radweg günstig gewesen. Da die Anbindung an Stauffenbergstraße (und damit Liebengrabenweg) nicht realisierbar ist, sollten zumindest die Wege im Baugebiet über den Feldweg an die freie Landschaft angebunden werden; im Südosten und im Süden des Gebietes mit je einer weiteren Anbindung und langfristig mit einer Anbindung der Köferinger Straße auf Höhe „Ausbau-Ende“. Die Verbindung zwischen Liebengrabenweg und Köferinger Straße erfolgt über die Geh- und Radwege entlang der Stauffenbergstraße.

Mensch

	Bauphase	Betriebsphase
Lärmschutz	nicht notwendig	Die Vorgaben des Schalltechnischen Berichts sind einzuhalten. Die Vorschläge für Festsetzungen aus dem Gutachten wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Kultur- und sonstige Sachgüter

	Bauphase	Betriebsphase
Bau- und Bodendenkmäler / archäologische Bodenfunde	Sollten im Zuge der Baumaßnahmen kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde zutage treten, ist der gesetzlichen Meldepflicht zu entsprechen, die zuständigen Denkmalschutzbehörden sind einzuschalten; sowie der Zustand unverändert zu erhalten.	nicht notwendig

Katastrophen und schwere Unfälle (bezogen auf die Schutzgüter)

Weder in der Bauphase, noch in der Betriebsphase sind hier zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

Vermeidungsmaßnahmen laut Leitfaden

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die **Vermeidungsmaßnahmen** aus Liste 2 auf Seite 31 des Leitfadens, „Teil B Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen“ soweit möglich übernommen:

- ☑ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (zum Beispiel Sockelmauern bei Zäunen zur freien Landschaft oder zwischen den Baugrundstücken) GOP 1.4, 1.5
- ☑ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen – u.a. GOP 1.6
- ☑ Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden ist geplant – u.a. GOP 1.3
- ☑ Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge – GOP 1.2
- ☑ Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer (Trennsystem)
- ☑ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung so weit möglich
- ☑ Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- ☑ ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist auf Grund der Umnutzung vorhandener Bauflächen gegeben;
- ☑ Reduzierung des Versiegelungsgrades und Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Regelungen gemäß §1a Abs. 1 BauGB) – GOP 1.2, 1.8, sowie Festsetzungen zusätzlicher privater Grünflächen durch Planzeichen
- ☑ Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- und Dachbegrünung – GOP 1.12 und 1.13
- ☑ Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten – GOP 1.14, 1.6, 1.8, i. V. m. 1.1
- ☑ Eingrünung der Wohnstraßen usw. – GOP Festsetzungen durch Planzeichen
- ☑ Aufgrund der Lage zwischen der vorhandenen Bebauung im Norden, Süden und Osten und der angrenzenden ausgeräumten landwirtschaftlichen Flur ist keine negative Auswirkung auf das Landschaftsbild zu erwarten, die das Maß der vorhandenen Bebauung überschreitet. Eingrünungsmaßnahmen sind vorgesehen (festgesetzt).

3.2 Ausgleich / Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden; soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie „durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen … zu kompensieren“ (§ 13 BNatSchG). Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist der Flächenzustand vor Beginn der Maßnahmen, welche die Umnutzung vorbereiten. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich „nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wird ein Verfahren - weitgehend dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003) entsprechend - angewandt. Auf Grund der komplizierten Verhältnisse kann die Gliederung und Abfolge der Bearbeitungsschritte aus dem Leitfaden nur mit Einschränkungen übernommen werden.

3.2.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Ermitteln der Eingriffsfläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9,29 ha.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich „nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.
Bei dem Baugebiet handelt es sich vorwiegend um bereits bebaute Flächen, deren Nutzungsintensität sich durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht ändert. Es liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der die meisten Eingriffe bereits zulässt. Somit sind nur Teilbereiche des Geltungsbereichs als Eingriffsfläche zu werten. So war der Eingriff in Biotop AM 0104-004 durch die Verlängerung der Stauffenbergstraße bereits vor der vorliegenden Planung zulässig, diese Fläche ist somit hier bei der Ermittlung der Eingriffsschwere und des Ausgleichs nicht zu berücksichtigen.

Die Verlängerung der Stauffenbergstraße bis zum Liebengrabenweg ist zum Geltungsbereich hinzugenommen worden und deshalb ebenfalls hier zu berücksichtigen.

Weitere Änderungen führen zu einer Rücknahme der bereits erlaubten Nutzungsintensität, so dass diese Änderungen als Ausgleich zu den erfolgten Eingriffen zu werten sind. Hierzu zählt dass der Abbruch des Bettenhauses und die Errichtung von neuen Gebäuden die weiter in die südliche Grünfläche übergreifen nicht mehr vorgesehen ist.

Die Zusammenstellung der Eingriffsflächen und die Bilanzierung erfolgt im Plan Eingriffsflächen (im Anhang) und unten in Tabelle 1 und Tabelle 2.

Es verbleibt nach Abzug der nicht zu berücksichtigenden Flächen eine Fläche mit Veränderung der Eingriffsschwere von ca. 14.000 m² (davon Eingriffsflächen / Flächen mit zusätzlichem Eingriff ca. 9.800 m², sowie Flächen mit Reduzierung der Eingriffsintensität ca. 4.000 m²). Hierbei sind die Flächen mit Änderung der GRZ noch nicht berücksichtigt (siehe "zulässige Versiegelung“ auf Seite 46).

Einordnen der Teilflächen mit Eingriffen in die Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

	Ackerfläche regelmäßig gepflügt (in Verlängerung der Stauffenbergstraße)	Intensiv gepflegte Grünflächen, Altgrasfluren, Rasen und andere artenarme Flächen unter Dauerbewuchs	Hecken und Gehölzbestände am Ortsrand
Arten- und Lebensräume	Kat. I oberer Wert*	Kat. I oberer Wert	Kat. II oberer Wert
Boden	Kat. I oberer Wert	Kat. II unterer Wert	Kat. II unterer Wert
Wasser	Kat. I oberer Wert	Kat. I oberer Wert	Kat. I oberer Wert
Klima und Luft	Kat. I oberer Wert**	Kat. I oberer Wert	Kat. I oberer Wert
Landschaftsbild	Kat. I oberer Wert	Kat. II unterer Wert	Kat. II unterer Wert
höchste Einstufung	**Kat. I** oberer Wert	**Kat. II** unterer Wert	**Kat. II** oberer Wert

*: (nach Liste 1a auf Seite 28 des Leitfadens, usw.)

Anmerkungen: **Der Erhalt der Grün- und Freiflächen östlich und nördlich des Geltungsbereichs ist von Bedeutung für den lokalen Luftaustausch; da hier aber kein Eingriff durch die querende Straße erfolgt (keine Unterbrechung des Luftaustausches durch die Verlängerung der Stauffenbergstraße bei Beachtung der konfliktmindernden Maßnahmen) ist eine Einordnung nach Liste 1 c des Leitfadens „klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen“ in die Kategorie III nicht gerechtfertigt.

Der gesamte Geltungsbereich ist auf Grund vorhandener Bebauung und vorhandener Entwässerungsvorrichtungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser als „Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser“ (Liste 1a des Leitfadens) in Kategorie I – oberer Wert einzustufen.
Intensiv gepflegte Grünflächen, Grasfluren und andere Flächen mit Dauerbewuchs sind nach Liste 1b aufgrund des Schutzgutes Boden in Kategorie II, unterer Wert einzuordnen („anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (z. B. Grünland, Gärten) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen“; bezüglich der übrigen Schutzgüter sind die Teilflächen nicht als Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen (Listen 1b und 1c des Leitfadens).

3.2.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Tabelle 1 – Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Teilbereich	GRZ Vollg.	Eingriffs-schwere	Eingriff / Eingriffsreduzierung (Abgleich mit den im Bebauungsplan AM 90 bereits erlaubten Nutzungen)
① A SO Nahversorger (im BPlan AM90 Bereich „D“)	bisher: 0,8 I / II neu: 0,6 I	Typ A (hoch)	Rücknahme Geschosse + GRZ auf einer Fläche von 6.580 m², Rücknahme SO ca. 145 m², SO zusätzlich: 945 m²; Zusätzlicher Ausgleich angelehnt an Leitfaden: erforderlich für ca. 800 m² WA Eingriffstyp A Kat. II (x 0,8).: ca. 640 m². Mit Ausnahme der Verschiebung der Grenzen der randlichen Grünfläche (z.T. mit Hecke) keine Änderung, kein zusätzlicher Eingriff, keine Eingriffs-reduzierung. Die Beseitigung von Bäumen entlang der Köferinger Straße ist bereits im Bebauungsplan AM 90 enthalten.
② B SO Parken (im BPlan AM90 „SO Krankenhaus“, zu Bereich „A“)	bisher: 0,8 II neu: 0,8 IV Ebenen	Typ A (hoch)	Parkhaus: Deutliche Änderungen in den Festsetzungen, zusätzlicher Eingriff: Es entfallen Pflanzstreifen, Bäume etc. Eingriffsschwere bleibt gleich
③ C WA (im BPlan AM90 „SO Krankenhaus“ Bereich „B“)	bisher: 0,8 II neu: 0,4 II	Typ A (hoch)	WA statt SO, Rücknahme der GRZ auf einer Fläche von 6.005 m² und Festsetzung zusätzlicher privater Grünflächen: weniger Versiegelung erlaubt. Ansonsten: Bestand, kein Eingriff / keine Eingriffsreduzierung.
④ G WA (im BPlan AM90 „SO Pflege / REHA Betr. Wohnen“, zu Bereich „C“)	bisher: 0,8 III neu: 0,4 **IV**	Typ A (hoch)	WA statt SO, mehr Geschosse + Rücknahme GRZ auf einer Fläche von 3.075 m². Ansonsten: Kein Eingriff / keine Eingriffsreduzierung.
④ H WA (im BPlan AM90 „SO Pflege / REHA Betr. Wohnen“, zu Bereich „C“)	bisher: 0,8 III neu: 0,4 **V**	Typ A (hoch)	WA statt SO, mehr Geschosse, Rücknahme GRZ (Fläche oben enthalten, bei ④ G). Rücknahme der ehem. SO-Fläche um ca. 575 m² und Festsetzung zusätzlicher privater Grünflächen: Ansonsten: Kein Eingriff / keine Eingriffsreduzierung.
⑤ J WA (im BPlan AM90 WA, zu Bereich „E“)	bisher: 0,35 II+DG neu: 0,35 III+DG z.T. private Grünfläche „Spielplatz“	Typ B (niedrig - mittel);	Die randlichen Grünflächen werden bei veränderter Abgrenzung flächenmäßig größer Rücknahme WA ca. - 1.040 m² (davon ca. 285 m² neu: Grünfläche mit Spielplatz) WA zusätzlich: + 145 m² 895 m² x 0,8 = ca. 715 m² weniger Ausgleichsbedarf
⑥ G WA (im BPlan AM90 „SO Pflege / REHA Betr. Wohnen“, zu Bereich „C“)	bisher: 0,8 III neu: 0,4 **IV**	Typ A (hoch)	WA statt SO, mehr Geschosse erlaubt + Rücknahme GRZ auf einer Fläche von 2.170 m² Ansonsten: Kein Eingriff / keine Eingriffsreduzierung.
⑥ H WA (im BPlan AM90 „SO Pflege / REHA Betr. Wohnen“, zu Bereich „C“)	bisher: 0,8 III neu: 0,4 **V**	Typ A (hoch)	WA statt SO, mehr Geschosse erlaubt + Rücknahme GRZ (Fläche oben enthalten, bei ⑥ G). Ansonsten: Kein Eingriff / keine Eingriffsreduzierung.

- zu Tabelle 1 - Teilbereich	GRZ Vollg.	Eingriffs-schwere	Eingriff / Eingriffsreduzierung (Abgleich mit den im Bebauungsplan AM 90 bereits erlaubten Nutzungen)
⑦ G WA (im BPlan AM90: „SO Pflege / REHA Betr. Wohnen“, zu Bereich „C“)	bisher: 0,8 III neu: 0,4 **IV**	Typ A (hoch)	WA statt SO, mehr Geschosse + Rücknahme GRZ auf einer Fläche von 2.185 m² Ansonsten: Kein Eingriff / keine Eingriffsreduzierung.
⑦ H WA (im BPlan AM90 „SO Pflege / REHA Betr. Wohnen“, zu Bereich „C“)	bisher: 0,8 III neu: 0,4 **V**	Typ A (hoch)	WA statt SO, mehr Geschosse + Rücknahme GRZ (oben enthalten, bei ⑦ G). Ansonsten: Kein Eingriff / keine Eingriffsreduzierung.
⑧ D MI (im BPlan AM90 „SO Krankenhaus“, zu Bereich „A“)	bisher: 0,8 III neu: 0,6 III	Typ A (hoch)	MI statt SO, Rücknahme GRZ auf einer Fläche von 7.985 m² Ansonsten: Kein Eingriff / keine Eingriffsreduzierung.
⑧ E MI (im BPlan AM90 „SO Krankenhaus“, zu Bereich „A“)	bisher: 0,8 III neu: 0,6 III	Typ A (hoch)	Rücknahme GRZ auf einer Fläche von 3.050 m² (aber Eingriffstyp nach Leitfaden bleibt gleich) Kein zusätzlicher Eingriff im Sinne des Leitfadens.
⑧ F MI (im BPlan AM90: westliche ¾: „SO Krankenhaus“, zu Bereich „A“; bzw. östliches ¼ „SO Pflege / REHA Betr. Wohnen“, zu Bereich „C“)	bisher: 0,8 III neu: 0,6 III+DG	Typ A (hoch)	Mehr Geschosse; Mischgebiet statt Sondergebiet Rückn. GRZ auf einer Fl. von 6.065 m². Teilfläche 1304/VIII: Reduzierung der Sondergebietsfläche (Verzicht auf den Abriss vorhandener Gebäude und Gebäudeneubau) zugunsten der südlich gelegenen Grünfläche (Rücknahme SO ca. 2.360 m²). Für etwa 2.360 m² Sondergebiet Eingriffstyp A Kat. II (x0,8) **weniger** Ausgleich nach Leitfaden erforderlich: **-1.890 m²**.
⑩ G WA mit Tiefgarage (im Bebauungsplan AM 90 **„Private Grünfläche“**)	bisher: Grünfläche neu: 0,4 IV und TGa	Typ A (hoch)	Teilfläche 1304/VII „Allgemeines Wohngebiet“ mit Tiefgarage auf einer Fläche die im Bebauungsplan AM 90 als „Private Grünfläche“ dargestellt ist. Zusätzliche Versiegelung von ca. 2.840 m² (bei GRZ=0,4 > 7.100 m² WA) Für ca. 4.090 m² Allgemeines Wohngebiet Eingriffstyp A Kat. II (x 0,8), zusätzlicher Ausgleich nach Leitfaden erforderlich: ca. 3.270 m²
⑨ I WA (Wohnen Bestand) (im BPlan AM90 Bereich „G“)	bisher: 0,4 III / IV neu: 0,4 IV	Typ A (hoch)	Rücknahme WA ca. 20 m² WA zusätzlich: 530 m²; Zusätzlicher Ausgleich angelehnt an Leitfaden erforderlich für ca. 510 m² WA Eingriffstyp A Kat. II (x 0,8).: ca. 410 m² Ansonsten: Kein Eingriff / keine Eingriffsreduzierung.
RRB (im Bebauungsplan AM 90 **„Private Grünfläche“**)	bisher: Grünfläche neu: RRB	Typ B (niedrig - mittel)	zusätzlicher Eingriff auf ca. 350 m²; Ausgleich angelehnt an Leitfaden: 350 m² - Kat. II – Typ B – Faktor 0,5 (bis 0,8) ergibt ca. 175 m² zusätzlichen Ausgleichsbedarfs.

- zu Tabelle 1 - Teilbereich	GRZ Vollg.	Eingriffs-schwere	Eingriff / Eingriffsreduzierung (Abgleich mit den im Bebauungsplan AM 90 bereits erlaubten Nutzungen)
Verlängerung der Stauffenbergstraße bis zum Lieben-grabenweg Teilflächen der Fl.Nrn. 1300/5, 1301, 1210/4, 1310/4, 1306/5 und 1309/4, sowie 1302	Bisher nicht im Geltungs-bereich; Bestand: v.a. land-wirtschaft-liche Flächen	Typ A (hoch)	Zusätzliche Versiegelung von ca. 2.350 m² Gehölzrodung auf FlNr. 1302 ca. 180 m² (hier ist im Bereich der bisher vorgesehenen Trasse der Eingriff, die Gehölzrodung und Versiegelung bereits im Zuge des Bebauungsplans AM 90 erlaubt, festgesetzt und ausgeglichen). Ausgleich angelehnt an Leitfaden: Eingriff auf 2.670 m² (ohne Böschungen) - Kat. I – Typ A – Faktor 0,3 (bis 0,6) ergibt ca. 800 m² zusätzlichen Ausgleichsbedarfs
Nicht mehr im räumlichen Geltungsbereich enthalten: FlNr. 1304/1 WA (Wohnen Bestand - im Bebauungsplan AM 90: Bereich „F“) 0,4 II			
Zusätzlich im räumlichen Geltungsbereich enthalten: Parkplatz westlich der Köferinger Straße (Bestand); keine Änderung der Nutzung; kein Eingriff (Eingriff bereits erfolgt)			

Siehe hierzu den Plan „Eingriffsflächen“ im Anhang und die Anlage „Eingriff, Eingriffs-reduzierung und Versiegelung“ mit der Flächenbilanz.

Die zu diesem Schritt laut Leitfaden[27] gehörende „Weiterentwicklung der Planung“ erfolgte – soweit die Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen betroffen sind - der Übersichtlichkeit halber vor allem im Kapitel 3.1. Weitere Änderungen - wie die Verschiebung der Lage der Tiefgarage, um den Eingriff in den Baumbestand so gering wie möglich zu halten - wurden durchgeführt, können hier aber nicht noch einmal im vollen Ausmaß aufgelistet werden.

3.2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

In Tabelle 1 werden die einzelnen Teilflächen je nach „vorhandener Nutzung“ und geplanter Nutzung nach den Vorgaben des Leitfadens[28] in Bezug auf die Eingriffsschwere (Spalte 3: Typ A oder Typ B) eingestuft. Abhängig von dieser Eingriffsschwere und der Einordnung in Bezug auf die Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden für die einzelnen Flächen Kompensationsfaktoren* ermittelt, die zusammen mit der Fläche und unter Anrechnung der Flächen auf denen die Nutzung zurückgenommen wird den Ausgleichsbedarf ergeben (**Berechnung in der Anlage „Eingriff, Eingriffs-reduzierung und Versiegelung“ mit der Flächenbilanz**). „Der Ausgleich für die dem Baugebiet dienende verkehrsübliche Erschließung ist“ hierbei „mit abgedeckt.“ Dies gilt nicht für übergeordnete Straßen wie die Verlängerung der Stauffenbergstraße.

*: Begründung des angesetzten Beeinträchtigungsfaktors (Kompensationsfaktor):
Die Vermeidungsmaßnahmen aus Liste 2 auf Seite 31 des Bayerische Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, „Teil B Auswahl von Vermeidungs-maßnahmen“ werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes soweit möglich vollständig übernommen. Deshalb ist die Heranziehung des niedrigstmöglichen Faktors gerechtfertigt.

[27] Bayerischer Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003)
[28] Bayerischer Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003)

Tabelle 2 – Ausgleichsflächenbedarf / Versiegelung

Bewertete Flächen	Ausgleichsflächenbedarf	Versiegelung
① A SO	ca. + 640 m²	zusätzliche Versieg. ca. 720 m²
④ H WA	ca. - 460 m²	weniger Versiegelung ca. - 345 m²
⑤ J WA	ca. - 715 m²	weniger Versiegelung ca. - 537 m²
⑧ F WA	ca. - 1.890 m²	weniger Versiegelung ca. - 1.416 m²
⑩ G WA mit Tiefgarage	ca. + 3.270 m²	zusätzl. Versiegelung ca. + 3.140 m²
⑨ I WA	ca. + 510 m²	zusätzliche Versiegelung ca. + 384 m²
RRB	ca. + 175 m²	zusätzliche Versiegelung ca. + 50 m²
Eingriff in die Gehölzbestände	Festsetzung von Baumpflanzungen, ansonsten in den Ausgleichsflächen-berechnungen beinhaltet.	
Summe (ohne Anschluss zum Liebengrabenweg):	ca. + 1.530 m² erforderlich	zusätzliche Versiegelung ca. + 1.996 m² (siehe Anmerkung unten)
Öffentliche Verkehrsflächen (Anschluss zum Liebengraben-weg - Teilflächen der Fl.Nrn. 1300/5, 1301, 1210/4, 1310/4, 1306/5 und 1309/4, sowie 1302)	ca. + 800 m² erforderlich	zusätzliche Versiegelung ca. + 2.350 m²
Summe (mit Anschluss zum Liebengrabenweg):	Ausgleichsflächenbedarf **ca. + 2.330 m² erforderlich**	zusätzliche Versiegelung ca. + 4.350 m²
Verringerung der GRZ auf einer Fläche von ca. 37.100 m²		verringerte Versiegelung ca. - 12.700 m² (siehe Anmerkung unten)
Summe (mit Anschluss zum Liebengrabenweg und Verringerung der GRZ):	**Ausgleichsflächenbedarf ca. + 2.330 m² erforderlich**	**verringerte Versiegelung ca. 8.000 m²**

Anmerkung: In der Summe (ohne Verlängerung der Stauffenbergstraße) ist die “zulässige Versiegelung“ (und in der Folge der Wasserabfluss) mit der geplanten Änderung ca. 2.000 m² größer als beim rechtskräftigen Bebauungsplan, **wenn man die Änderung weiter Bereiche von Sondergebiet** mit GRZ bis zu 0,8 **in Allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet** mit einer geringeren GRZ von 0,4 oder 0,6 (Auflistung in der Anlage „Eingriff, Eingriffsreduzierung und Versiegelung“ am Ende des Berichtes) und die ebenfalls schlecht bilanzierbare Festsetzung zusätzlicher privater Grünflächen **nicht berücksichtigt**. Die Verringerung der GRZ betrifft eine Fläche von ca. 37.100 m² und ergibt eine verringerte Versiegelung von ca. 12.700 m² (siehe Anlage „Eingriff, Eingriffsreduzierung und Versiegelung“ mit der genaueren Flächenbilanz). **Insgesamt nimmt die zulässige Versiegelung also durch die vorliegende Planung deutlich ab (um ca. 8.000 m²** auch wenn man die Verlängerung der Stauffenbergstraße mit einrechnet**).**

In Tabelle 2 werden der Ausgleichsbedarf und die Versiegelung aufsummiert / bilanziert aufgelistet.

Kompensationsbedarf gesamt (Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen):
2.330 m² (Übertrag von Tabelle 2 auf Seite 46)

Sämtliche im Bebauungsplan AM 90 festgesetzten Ausgleichsflächen sind noch abzurechnen und zum Teil noch nicht umgesetzt (350 m² im Geltungsbereich). Diese Flächen werden deshalb unten mit behandelt.

3.2.4 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Den Eingriffen im Geltungsbereich werden Ausgleichsflächen zugeordnet, die im Bebauungsplan AM 90 festgesetzten Ausgleichsflächen sind noch abzurechnen und zum Teil noch nicht umgesetzt (350 m² im Geltungsbereich). Diese Flächen werden deshalb hier mit behandelt.

Der erforderliche Ausgleich aus dem vorliegenden Bebauungsplan AM 135 und aus dem Bebauungsplan AM 90 wird auf Flächen im Ökokonto der Stadt Amberg wie folgt nachgewiesen:

Dem Eingriff auf den unten stehenden Flächen	werden folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:	Entwicklungsziel
AM 90: Die Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans AM 135 sind noch nicht umgesetzt und noch nicht abgerechnet 350 m²	350 m² im Geltungsbereich des vorliegenden Bauleitplans – Fl.Nr. 1309 Gmk. Amberg	(siehe Bebauungsplan AM 90) Schaffung eines naturnahen Feldgehölzes mit standortgerechten Laubholzarten
AM 90: weitere 3.559 m² sind festgesetzt und umgesetzt, müssen aber noch abgerechnet werden: davon 2.861 m² Ausgleichsfläche (ohne öffentliche Verkehrsflächen) und 698 m² Ausgleichsfläche für öffentliche Verkehrsflächen	2.861 m² auf Fl.Nr. 234/9 Gmk. Gailoh 698 m² auf Fl.Nr. 234/9 Gmk. Gailoh	(siehe Bebauungsplan AM 90) Umwandlung von Acker in naturnahe Heidefläche
AM 135: Eingriffe auf öffentlichen Verkehrsflächen 800 m²	800 m² auf FlNr. 1301 Gmk. Amberg	Schaffung eines naturnahen Feldgehölzes mit standortgerechten Laubholzarten
AM 135: ① SO Nahversorger ④ WA ⑤ WA ⑧ MI ⑨ WA mit Tiefgarage ⑩ WA RRB zusammen 1.530 m²	315 m² im Geltungsbereich davon 185 m ² auf Fl.Nr. 1301 und 165 m² auf Fl.Nr. 1306/5, beides Gmk. Amberg (es fehlen 1.215 m² von 1.530 m²)	Schaffung eines naturnahen Feldgehölzes mit standortgerechten Laubholzarten
AM 135: ① SO Nahversorger, ④ WA, ⑤ WA, ⑧ MI, ⑨ WA mit Tiefgarage, ⑩ WA und RRB es fehlen 1.215 m² von 1.530 m²	(es fehlen 1.215 m²) 1.215 m² auf der Fl.Nr. 873/4 Gemarkung Trasselberg	Anlage einer naturnahe Heidelandschaft und einer naturnahe Hecke mit standortgerechten Arten

Die Anerkennung des Ökokontos durch die Untere Naturschutzbehörde liegt vor.

Da der Umfang der Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen dem erforderlichen Kompensationsbedarf entspricht, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausreichend kompensiert werden.

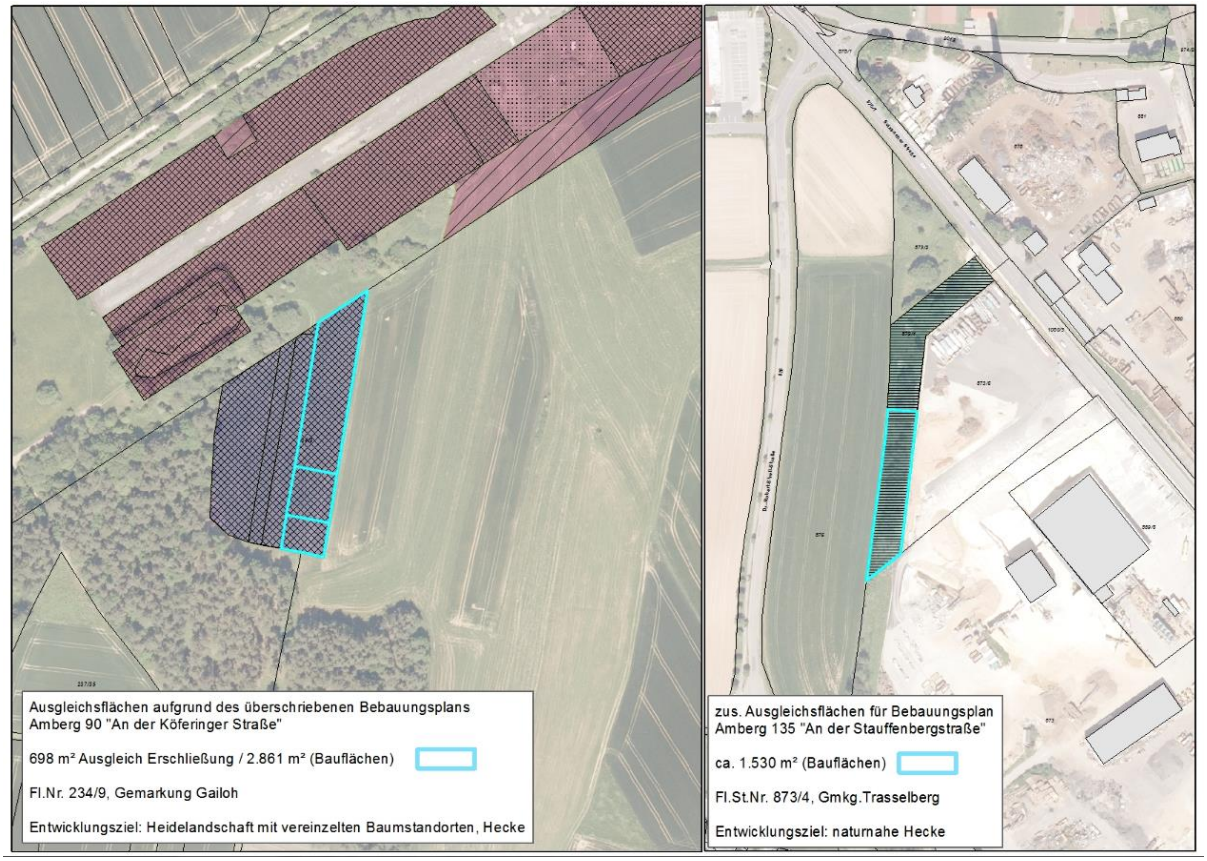

Abbildung 25 – Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

3.2.5 Umsetzung und Sicherung der Kompensationsmaßnahmen

Die Maßnahmen sind in der Regel spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss umzusetzen.

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zugeordneten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Stadt Amberg an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, Kulmbach zu melden.

Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind im Bebauungsplan durch Darstellungen, (Zuordnungs-) Festsetzungen und sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen gesichert.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei der Planung handelt es sich um die planungsrechtliche Sicherung von städtebaulichen Zielen bei der Revitalisierung des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses.

Untersuchungen über alternative Nutzungen wurden bereits nach Aufgabe des Areals durch das Verteidigungsministerium von der g.e.b.b. durchgeführt.

Als Alternativen zur Ausweisung des Bebauungsplans ‚Amberg 135 „An der Stauffenbergstraße“‘ in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

1. Keine Neuausweisung des Baugebietes und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand. Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan AM 90 erlaubt die meisten vorgesehenen Nutzungen, ohne Änderung der erlaubten Nutzungen käme es aber teilweise zum Brachliegen der vorhandenen Strukturen (Leerstand), mit den daraus folgenden negativen Folgen für die Stadt. Auf Grund der Nachfrage würde der Bedarf zur ersatzweisen Inanspruchnahme weniger geeigneter Flächen mit negativen Folgen für Natur und Umwelt führen.

2. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurden des Weiteren Alternativen zur geplanten Erschließung, Flächennutzung (z. B. SO statt MI, …) und städtebaulichen Gestaltung des Baugebietes geprüft, die aus verschiedenen Gründen Nachteile gegenüber der gewählten Lösung haben, während bei den Umweltauswirkungen / Auswirkungen auf Natur- und Landschaft keine Vorteile bestehen.

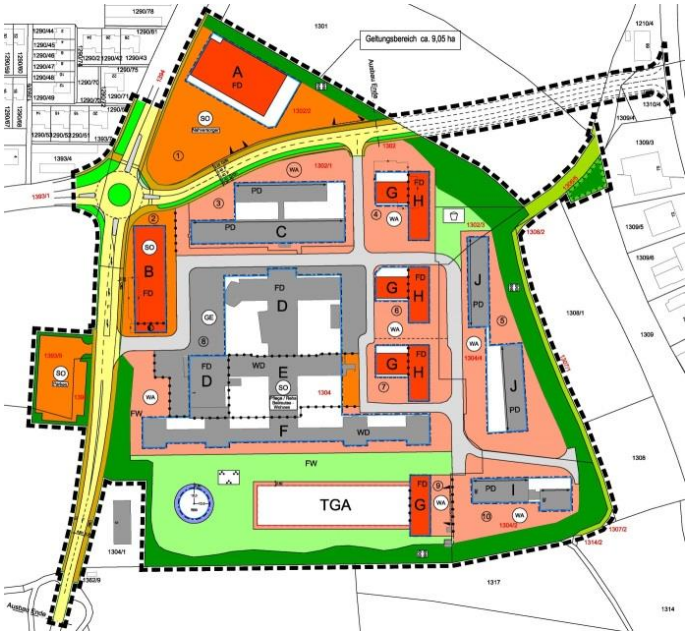

Abbildung 26 – Alternative Nutzungen im Bebauungsplan AM 135 mit SO, WA und GE statt MI (Stadt Amberg 19.01.2018)

5. Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Es wird nicht mit zusätzlichen Auswirkungen gerechnet, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB und Anlage 1 Abs. 2 e BauGB).

6. Zusätzliche Angaben des Umweltberichts

6.1 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung im Umweltbericht wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

Verwendete Verfahren (auch im Vorfeld - im Zuge des Umweltberichtes zum Bebauungsplan AM 90 „An der Köferinger Straße“)

- Terrestrische Kartierung unter Verwendung der Luftbildaufnahmen
- Auswertung der Stadtbiotopkartierung
- Auswertung des ABSP
- Auswertung der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Zuge des Umweltberichtes zum Bebauungsplan AM 90 „An der Köferinger Straße“ 2011
- Auswertung des Gutachtens „Schalltechnischer Bericht Nr. S1709089 rev 1 (Entwurf)“ GeoPlan GmbH 02.03.2018

Weitere Gutachten waren im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.
Aufgrund vorhandener Untersuchungen, deren Rahmenbedingungen sich nicht geändert haben, sind weiterführende Untersuchungen nicht nötig.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wird ein Verfahren, weitgehend dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003) entsprechend, angewandt. Auf Grund der komplizierten Verhältnisse kann dessen Gliederung und Abfolge der Bearbeitungsschritte nur mit Einschränkungen übernommen werden. Die Verlängerung der Stauffenbergstraße hat zwar überwiegend erschließende Funktion, aber nicht nur für die Flächen des vorliegenden Bauleitplans; trotzdem wäre eine getrennte Bearbeitung als Straßenplanung nicht sinnvoll, auf Grund der klaren (Funktions-) Zusammenhänge mit dem Bauleitplan.

Die den Eingriffen zugeordneten Ausgleichsflächen in diesem Bebauungsplan sind im Eigentum der Gemeinde und somit gesichert.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen nur insofern: Zum Grundwasserstand sind keine genaueren Kenntnisse vorhanden, ebenso wenig über Quellen oder Hangschichtwasser.

6.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen und nach Umsetzung der Bebauung in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren.

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen.
- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl im Baugenehmigungsverfahren sowie Überwachung vor Ort.
- Eine weitergehende regelmäßige Überwachung der grünordnerischen Festsetzungen durch die Naturschutzbehörde bzw. durch das Baureferat ist anzustreben.
- Die Ausgleichsflächen liegen auf öffentlichen Flächen. Eine regelmäßige in Augenscheinnahme ist gewährleistet.
- Bei der Baueingabe sind die Pläne der Tiefgarage darauf zu kontrollieren, ob ein späteres Absenken des Grundwassers möglichst verhindert wird (z.B. „weiße Wanne" statt Drainage am Fundament)
- Bei der Bauausführung ist zu überwachen, dass der Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserabsenken) möglichst gering ausfällt und zeitlich begrenzt wird.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Amberg plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Amberg 135" „An der Stauffenbergstraße". Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9,29 ha.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplanes zu erstellen.

Der Bebauungsplan sichert die planerischen Ziele der Stadt Amberg bei der Revitalisierung des Geländes des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses östlich der Köferinger Straße und südlich der verlängerten Stauffenbergstraße und begründet das Baurecht für die Umnutzung und die Neubaumaßnahmen für den Investor. Dadurch wird auf die Inanspruchnahme höherwertiger Flächen anderswo verzichtet, nicht vermehrbare Ressourcen werden geschont und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Amberg 90" „An der Köferinger Straße" mit Flächennutzungs– und Landschaftsplanänderung im Parallelverfahren liegt seit 2012 vor (Fassung vom 16.11.2011). Hier wird nur überprüft zu welchen Veränderungen die vorliegende Planung führt, Eingriffe, die durch bestehende Bebauungspläne bereits erlaubt sind, sind nach den gesetzlichen Vorgaben hier nicht zu berücksichtigen.
Der vorliegende Bebauungsplan „Amberg 135" ist nicht aus dem Flächennutzungs– und Landschaftsplan entwickelt, deshalb erfolgt eine Änderung im Parallelverfahren.
Mit dem Baugebiet „Amberg 90" „An der Köferinger Straße" wurden baulich intensiv genutzte Flächen neu geordnet. Die vorhandenen wertvollen Gehölzbestände und parkähnlichen Grünstrukturen wurden weitestgehend erhalten und im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Der vorliegende Bebauungsplan „Amberg 135" sieht darauf aufbauend folgende Änderungen in Teilbereichen vor:
Die Sondergebietsfläche „Krankenhaus mit Zusatzeinrichtungen" wird umgewandelt in

Mischgebiete, Wohngebiete und auf einer weiteren Teilfläche in ein Sondergebiet „Parkgarage“. Bei der Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel werden unter Anderem erhöhte Verkaufsflächen festgesetzt. Ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit einer Tiefgarage auf einer Teilfläche ergänzt die angrenzenden Baugebiete, dafür sind Teilflächen der bisher festgesetzten „Privaten Grünflächen“ erforderlich.
Es erfolgt eine Reduzierung der bisherigen Sondergebietsfläche Krankenhaus mit Zusatzeinrichtungen zugunsten der südlich gelegenen Grünflächen (es wird auf den Abriss vorhandener Gebäude im Süden und auf Neubauten, die bis in die Grünflächen reichen, verzichtet. Diese Grünflächen bleiben dadurch erhalten).
Zudem erfolgen Änderungen von „Art und Maß der baulichen Nutzung“ für verschiedene Flächen.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Schutzgüter erläutert und bewertet.

Als wesentliche mit der Neuüberplanung verbundene Eingriffe sind die Versiegelung von Boden sowie der Eingriff in den Gehölzbestand und möglicherweise in das Grundwasser im Bereich der Tiefgarage im Süden des Gebietes anzusehen. Da durch die Reduzierung der bebauten Flächen im südlichen Teil der neuen Mischgebietsflächen, durch die Reduzierung der erlaubten Versiegelung, durch die Festsetzung weiterer privater Grünflächen, die bisher zulässige Versiegelung von Boden sowie der Eingriff in den dortigen Gehölzbestand vermieden werden, sind diese Eingriffe in der Summe zu vertreten. Insgesamt nimmt die zulässige Versiegelung durch die vorliegende Planung deutlich ab (um ca. 8.000 m²).

Bedeutende Lebensräume werden nicht in Anspruch genommen oder beeinträchtigt.

Zur Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes sind Festsetzungen zu Pflanzgeboten, Dach- und Fassadenbegrünung getroffen. Diese und andere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt. Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Ausweisung von internen und externen Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Es werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung aufgezeigt.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht, beziehungsweise stehen nicht zur Verfügung. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden soweit möglich im Geltungsbereich, wo das nicht möglich ist außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen bzw. ersetzt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffs-erheblichkeit
Boden / Flächen	mittel	gering	mittel	mittel
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungseignung	gering	gering	gering	gering
Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	mittel	gering	gering	gering
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, Biologische Vielfalt	mittel	gering	gering	gering
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es entstehen keine erheblichen zusätzlichen Belastungen durch Wechsel-wirkungen zwischen den Schutzgütern.			
Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen			

Tabelle 3 – Schutzgüter, Auswirkungen und Eingriffserheblichkeit

8. Verwendete Grundlagen, Referenzliste der Quellen

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden – nach Anlage 1 Abs. 3 d BauGB.

ABSP - ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN - Stadt Amberg - SCHOBER 2010 / Hrsgeb.: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit - Projektleitung: Bay. Landesamt für Umwelt https://www.lfu.bayern.de/natur/absp_stadt/index.htm - Feb. 2018

Bayern-Atlas https://geoportal.bayern.de/bayernatlas Sept. 2017 und Jan. 2018

Bebauungsplan Amberg 90 „An der Köferinger Straße“ der Stadt Amberg von 2011 Vorlage 005/0089/2011, Anlage 4

DRAGOMIR 2017: Stadt Amberg - Vorbereitende Untersuchungen (VU) Köferinger Straße – DRAGOMIR STADTPLANUNG - April 2017

FIS-Natur Online - Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer) - http://fisnat.bayern.de/finweb/ Sept. 2017 und Jan. 2018

Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg Änderung Entwurf Mai 2013

Grünbestandsplan mit dazugehörender Liste der kartierten Bäume vom 18.03.2017 - Ingenieurbüro LUGAUER und LÖSCH Landschaftsarchitektur im Auftrag der ParkCampus Amberg GmbH

Grünordnungsplan AM 135 – Stadt Amberg - Fassung vom 21.02.2018

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/ Sept. 2017

Luftbild mit Biotopen: Bayern-Atlas https://geoportal.bayern.de/bayernatlas Sept. 2017

Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) mit Text und Karten http://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6/... Sept. 2017

Satzung der Stadt Amberg über die förmliche Festlegung des „Sanierungsgebietes „Ehemaliges Bundeswehrkrankenhaus an der Köferinger Straße“ vom 19. Juli 2017. Bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Amberg Nr. 15 vom 21. Juli 2017

Schalltechnischer Bericht Nr. S1709089 rev 1 (Entwurf) GeoPlan GmbH 02.03.2018

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge des Umweltberichtes zum Bebauungsplan AM 90 „An der Köferinger Straße“ siehe WEIDENHAMMER und MOOS 2011

Stadtbiotopkartierung der Stadt Amberg (Stand: 2006)

Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 - https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/... - Jan. 2018

Umweltbericht zum Bebauungsplan Amberg 90 „An der Köferinger Straße“ der Stadt Amberg vom 16.11.2011 (Vorlage 005/0089/2011, Anlage 4)

WEIDENHAMMER und MOOS - Juni 2011 - Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) mit Anhang und Dokumentation Fauna

Weitere Gebietsbezogene Datengrundlagen (auch im Vorfeld - im Zuge des Umweltberichts zum Bebauungsplan AM 90 „An der Köferinger Straße“)

- Bestandsaufnahme der städtebaulichen Struktur des Baugebiets und der umgebenden Bebauung
- Bestandsaufnahme der Grünstrukturen
- Faunistische Bestandsaufnahme im Rahmen der saP
- Topografische Karten
- Bestandspläne der vorhandenen Bebauung und Erschließung
- Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung

9. Anhang

Im Anhang zum Umweltbericht folgen

die Berechnung „Eingriff, Eingriffsreduzierung und Versiegelung“ (1 Seite), sowie

der Plan „Eingriffsflächen“ (im Format DIN A3).

Aufgestellt, 19.04.2018

RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6 - 92224 Amberg

Tel.: 09621/4860-0 Fax: 09621/4860-49

Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel

info@renner-consult.de - www.renner-consult.de

(Datei: Umweltbericht AM135 02.05.2018.docx)

Eingriff, Eingriffsreduzierung und Versiegelung

Stand: 19.04.2018

Bereich	Flächengröße		Versiegelung		Ausgleichsbedarf		Ausgleichsbedarf gerundet
① A SO	Verschiebung Grünflächen						
	800 m² x	0,8	=		640 m²	gerundet	640 m²
	zusätzliche Versiegelung	0,9	720 m²				
④ H WA	Rücknahme Bebauung						
	-575 m² x	0,8	=		-460 m²	gerundet	-460 m²
	weniger Versiegelung	0,6	-345 m²				
⑤ J WA	Rücknahme Bebauung						
	-895 m² x	0,8	=		-716 m²	gerundet	-715 m²
	weniger Versiegelung	0,6	-537 m²				
⑧ F MI	-2.360 m² x	0,8	=		-1.888 m²	gerundet	-1.890 m²
	weniger Versiegelung	0,6	-1.416 m²				
⑩ G WA	4.090 m² x	0,8	=		3.272 m²	gerundet	3.270 m²
+TGa	zusätzliche Versiegelung		3.140 m²				
⑨ I WA	640 m² x	0,8	=		512 m²	gerundet	510 m²
	zusätzliche Versiegelung	0,6	384 m²				
RRB	350 m² x	0,5	=		175 m²	gerundet	175 m²
	zusätzliche Versiegelung (Zufahrt)		50 m²				
Straßenverlängerung							
	2.670 m² x	0,3	=		801 m²	gerundet	800 m²
zusätzliche Versiegelung			2.350 m²				
Summe Versiegelung (ohne Rückn. d. GRZ)			**4.346 m² mehr Versiegelung möglich**				
				Summe Ausgleichsbedarf	**2.336 m²**		**2.330 m²**
	Eingriffsfläche **10.780 m²**		ohne Straßenverlängerung: **1.996 m²**		**1.535 m²**		**1.530 m²**

Rücknahme der GRZ (zu Versiegelung)

① A	6.580 m² x	0,25	1.645 m²	
③ C	6.005 m² x	0,5	3.003 m²	
④ G+H	3.075 m² x	0,5	1.538 m²	
⑥ G+H	2.170 m² x	0,5	1.085 m²	
⑦ G+H	2.185 m² x	0,5	1.093 m²	
⑧ D	7.985 m² x	0,25	1.996 m²	
⑧ E	3.050 m² x	0,25	763 m²	
⑧ F	6.065 m² x	0,25	1.516 m²	
	37.115 m²		**12.638 m² weniger Versiegelung rechnerisch möglich**	