

ÜB	Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg 113 1. Änderung Gewerbegebiet Ost II	
Stellungnahmen <u>mit Anregungen oder Einwänden:</u>	<u>Öffentlichkeit</u> • • <u>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</u> • Deutsche Telekom Technik GmbH (Hinweis) • Feuerwehr Amberg • Regierung der Oberpfalz • Stabsstelle Mobilität und Verkehr (Hinweis) • Wasserwirtschaftsamt Weiden	Stellungnahmen <u>ohne Einwände</u> • Amt für Digitalisierung • Regionaler Planungsverband • R3 (Hinweise) • Stadtwerke Amberg
		Stellungnahmen <u>- keine Äußerung</u> • Gemeinde Kümmersbruck • Polizeiinspektion • SFV-Infostelle Amberg / Amberg-Sulzbach • WIFAM • ZNAS
		<u>Keine</u> Stellungnahmen <u>abgegeben</u> • •

TöB		Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg 113 1. Änderung Gewerbegebiet Ost II		Vorlage 005/0110/2026 Anlage 4, Seite 2 8 In der Fassung vom 15.07.2026		 AMBERG		
		<u>Deutsche Telekom Technik GmbH — Stellungnahme</u> vom 03.06.2026 Seite 1 von 1						
öffentliche Auslegung		Gegen die oben genannte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Gebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de		Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung		Die Hinweise der Telekom werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger ALDI SÜD weitergeleitet. Grundsätzlich sind die Vorgaben der Telekom im Zuge der Bauausführung zu bealtn und mit dem Versorgungsträger abzustimmen.		

TöB	Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg 113 1. Änderung Gewerbegebiet Ost II		Vorlage 005/0110/2026 Anlage 4, Seite 3 8 In der Fassung vom 15.07.2026 
öffentliche Auslegung	<u>Feuerwehr Amberg — Stellungnahme vom 07.06.2026</u> Seite 1 von 1		
	Grundsätzlich bestehen seitens des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken. Die Löschwasserversorgung sowie die Zufahrts- und Aufstellflächen bezüglich der betroffenen Objekte sind entsprechend den Planungen weiterhin in Ordnung. Es ist jedoch zu prüfen und mit dem Bauamt abzustimmen, inwieweit die bestehenden Brandschutznachweise für die Gebäude zu aktualisieren und genehmigen sind! Bei entsprechenden notwendigen Änderungen erfolgt eine erneute Beteiligung der Brandschutzdienststelle durch das Bauamt bzw. den ausführenden Planer und Prüfer.	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung	Die Hinweise der Feuerwehr Amberg werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger ALDI SÜD weitergeleitet. Der angesprochene Brandschutz für die Bauvorhaben ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens mit der Brandschutzdienststelle zu prüfen und abzustimmen.

TÖB	Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg 113 1. Änderung Gewerbegebiet Ost II	Vorlage 005/0110/2026 Anlage 4, Seite 4 8 In der Fassung vom 15.07.2026 
öffentliche Auslegung	<u>Regierung der Oberpfalz — Stellungnahme vom 12.06.2026</u> Seite 1 von 1	
	Für die landesplanerische Beurteilung der geplanten Verkaufsflächenenerweiterung für den dm-Drogeriemarkt sind die Festlegungen im LEP 5.3.3 („Zulässige Verkaufsflächen“) einschlägig. Demnach dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, • soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., • soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H., für die 100.000 Einwohner übersteigenden Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen. Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentsspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung aufrechterhalten werden (Begründung zu LEP-Ziel 5.3.3). Mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von künftig 751 m² für den dm-Drogeriemarkt wird die vorgegebene Abschöpfungsquote von max. 30 % nicht überschritten. Die geplante Verkaufsflächenenerweiterung steht damit im Einklang mit den Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms. Die Neuerrichtung eines freistehenden Back-Shops mit Drive-in in der geplanten Größenordnung (rd. 37 m² Verkaufsfläche) kann von hiesiger Seite mitgetragen werden. Zur Klarstellung, dass der Back-Shop für die landesplanerische Bewertung nicht relevant ist, ist auch hierfür eine maximal zulässige Verkaufsflächen-Obergrenze in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen, die 100 m² (landesplanerische Relevanzschwelle gem. Begründung zu LEP 5.3.3) nicht überschreiten darf.	Die Forderung, für die Neuerrichtung des Back-Shops auf eine Verkaufsflächen-Obergrenze entsprechend dem LEP-Ziel 5.3.3 zu begrenzen, wird in diesem konkreten Fall als nicht erforderlich angesehen. Im Sinne der planungsrechtlichen Verpflichtung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, das Erfordernis jeder städtebaulichen Festsetzung zu begründen und entsprechend dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung, wird auf die Festsetzung der Verkaufsflächen-Obergrenze von 100 m² für den Back-Shop verzichtet. Dies lässt sich folgendermaßen begründen: Grundlage der Festsetzung hinsichtlich Lage und Größe ist die Planung des Back-Shops mit einer Gebäudegrundfläche von 113 m² und einer angegebenen Verkaufsfläche von 37 m². Die für das Vorhaben durch Baugrenze ausgewiesene überbaubare Fläche beträgt 154 m². Hier wurden neben dem Gebäude selbst die Überdachungen an der nordwestlichen Fassade (19 m²) und beim Drive-In Standplatz südwestlich (22 m²) mit ausgewiesen, da auch Überdachungen innerhalb der überbaubaren Flächen liegen müssen. Auch wenn man von einer maximal nutzbaren Gebäudegrundfläche von 154 m² ausgeht, was angesichts der angestrebten und auch geplanten Nutzung unwahrscheinlich ist, ist von einer geringeren Verkaufsfläche auszugehen. Für einen Back-Shop mit Drive-in und einer Bruttogrundfläche von nur 154 m² kann man typischerweise, im Vergleich zu einem reinen Verkaufsladen, von einem höheren Anteil für Produktions-, Lager- Sanitär- und Verkehrsflächen ausgehen, d. h. mit einer Verkaufsfläche unter 100 m². Zudem ist eine Ausweitung auf das Obergeschoss ausgeschlossen, da die Festsetzungen 2.14 eine Einzelhandelsnutzung nur im Erdgeschoss zulässt.

TöB		Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg 113 1. Änderung Gewerbegebiet Ost II		Vorlage 005/0110/2026 Anlage 4, Seite 5 8 In der Fassung vom 15.07.2026		 AMBERG	
		Referat 3 — Stellungnahme vom 03.06.2026				Seite 1 von 2	
öffentliche Auslegung	3.26 Im Bebauungsplan ist für jedes Gewerbegrundstück ein maximales Lärmkontingent zugewiesen. Zum Nachweis der Einhaltung des Lärmkontingents ist im Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren ein Lärmschutzgutachten vom Vorhabenträger dem Amt für Ordnung und Umwelt, Fachbereich Immissionsschutz, der Stadt Amberg vorzulegen.						
	3.28 Wasserwirtschaft und Gewässerschutz Der im Bebauungsplan Amberg 113 "Gewerbegebiet Ost II" in der Fassung vom 17.01.2018 unter 9.8 „Bodenschutz, Wasserhaushalt“ genannte Punkt, dass gewerblich, intensiv genutzte Flächen mit einen erheblichen Fahrbetrieb und/ oder Umschlag mit wassergefährdenden Stoffen dicht zu gestalten sind und das anfallende Oberflächenwasser in das Kanalnetz abzuleiten ist, ist zu präzisieren, da hier nicht eindeutig ist, ob derart verschmutztes Oberflächenwasser dem städtischen Schmutzwasserkanal zugeleitet werden muss. Deshalb ist diese Formulierung unter dem Punkt 9.8. „Bodenschutz, Wasserhaushalt“ mit folgender Formulierung zu ersetzen: „Niederschlagswasser von Flächen mit nach dem LfU-Merkblatt 4.4/22 (Stand März 2023) definierten hohen und außergewöhnlichen Belastungen, wie auch von Flächen, auf denen regelmäßig wassergefährdende Stoffe gelagert, abgelagert, abgefüllt oder umgeschlagen werden, ist einer Kläranlage zuzuführen. Soll Niederschlagswasser von Flächen mit hoher Belastung versickert werden oder in ein Gewässer mit besonderen Schutzansprüchen eingeleitet werden, sind weitergehende Behandlungsmaßnahmen mit einer Kontrollmöglichkeit für das gereinigte Niederschlagswasser erforderlich. Sofern ein Wasserrechtsverfahren für das Einleiten von Niederschlagswasser erforderlich wird, sind entsprechende Wasserrechtsunterlagen nach WPBV vor der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden abzustimmen und dem Amt für Ordnung und Umwelt der Stadt Amberg vorzulegen.“			Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung			
				Zu 3.26 Die erforderliche Vorlage eines Lärmschutzgutachtens im Zuge des Genehmigungs- und Freistellungsverfahrens wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger ALDI SÜD weitergeleitet.			
				Zu 3.28 Die Aufnahme der Präzisierung der Festsetzung 9.8 wird nicht Rechnung getragen. Dies wird folgendermaßen begründet:			
				- Die Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf die Vorhaben im SO2. Angesichts deren Nutzung ist nicht von einem Umschlag von wassergefährdenden Stoffen auszugehen. Die Parkplatzflächen mit Zufahrten sind wasserundurchlässig gestaltet.			
				- Es liegt grundsätzlich in der Verantwortung des Bauherrn und Planers, wasserwirtschaftliche Vorschriften einzuhalten. Damit sind bei diesen Vorhaben und bei anderen Vorhaben im Gewerbegebiet Ost die zum Zeitpunkt der Vorhaben geltenden Vorgaben und Merkblätter zu berücksichtigen.			

TÖB	Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg 113 1. Änderung Gewerbegebiet Ost II	Vorlage 005/0110/2026 Anlage 4, Seite 6 8 In der Fassung vom 15.07.2026
	Referat 3 — Stellungnahme vom 03.06.2026 Seite 1 von 2	
öffentliche Auslegung	3.29 Beurteilung Die im Begründungsentwurf vorgestellten Änderungen des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ost II" sind auf bereits versiegelter Fläche geplant, die schon naturschutzrechtlich ausgeglichen wurde. Es wird lediglich in die angelegten Grüninseln innerhalb des Parkplatzes eingegriffen, um die Erweiterung der Bestandsgebäude zu verwirklichen. Dies betrifft eine Grundfläche von ca. 60 m². Es wird empfohlen die von der Neuversiegelung betroffene Gehölzvegetation in den Grüninseln des Parkplatzes an anderer Stelle des Geländes zu etablieren. Dies dient der Verbesserung des örtlichen Mikroklimas, des Landschaftsbildes und der ökologischen Wertigkeit des Standorts. Durch das Änderungsverfahren sind keine Schutzgebiete nach § 20 Abs. 2 BNatSchG oder gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG /Art. 23 BayNatSchG betroffen. Aus Gründen des Artenschutzes ist zu berücksichtigen, dass ein Eingriff in die bestehende Vegetation der Grüninseln nur außerhalb der gesetzlich festgelegten Vogelbrutzeit in dem Zeitraum von Oktober bis Februar erfolgen sollte. Zudem sind die Vorgaben der städtischen Baumschutzverordnung zu berücksichtigen. Fachliche Informationen und Empfehlungen a. Die Beseitigung und der Rückschnitt von Gehölzen sind gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Demnach ist die Gehölzbeseitigung, auch zur Baufeldfreimachung, innerhalb dieser Zeit nicht erlaubt. b. Die Vorgaben der Baumschutzverordnung der Stadt Amberg sind zu berücksichtigen. c. Es wird empfohlen die von der Neuversiegelung betroffene Gehölzvegetation in den Grüninseln des Parkplatzes an anderer Stelle des Geländes zu etablieren. Fazit Mit dem geplanten Bebauungsplanänderungsverfahren besteht aus naturschutzfachlicher- und rechtlicher Sicht Einverständnis. Es wird gebeten die Inhalte der Stellungnahme in der Abwägung zu berücksichtigen.	Zu 3.29 Die Empfehlung zur Etablierung der von der Neuversiegelung betroffenen Gehölzvegetation an anderer Stelle und die Hinweise zum Artenschutz und zur Baumschutzverordnung werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger ALDI SÜD weitergeleitet.

TöB	Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg 113 1. Änderung Gewerbegebiet Ost II	Vorlage 005/0110/2026 Anlage 4, Seite 7 8 In der Fassung vom 15.07.2026 
Stabsstelle Mobilität und Verkehr — Stellungnahme vom 19.05.2026 Seite 1 von 1		
öffentliche Auslegung	Die im Verkehrsgutachten der EBB Ingenieurgesellschaft mbH aus Zeitlarn vom 09.02.2026 vorgesehene Wegführung der geplanten Drive-In-Bäckerei sollte anhand einer deutlichen Wegweisung für Kunden (so beispielsweise durch entsprechende Markierung oder Beschilderung) kenntlich gemacht werden. Hintergrund ist, dass der Kfz-Aufstellbereich nicht einem klassischen Drive-In-Verkehr entspricht und hier mit der Parkplatznutzung gekoppelt wird. Nur so lässt sich die im Gutachten angenommene Staulängenreduzierung auch in der Praxis verwirklichen. Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass zwar im Sinne der Gleichbehandlung auch die erstmalige Umsetzung der stadtweit durchgeführten Rotmarkierung an der Zu- und Ausfahrt des Grundstücks „Am Bergsteig 2 und 2a“ im Auftrag und Kosten der Stadt Amberg erfolgt – für den erforderlichen Unterhalt zeichnet sich hingegen der Grundstückseigentümer verantwortlich.	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung Vom Bauherrn ALDI SÜD wurde mitgeteilt, dass auf dem Parkplatz für die Zufahrt zur Drive-In-Bäckerei eine entsprechende Markierung oder Beschilderung erfolgen wird. Die Umsetzung der Rotmarkierung durch die Stadt Amberg und die Verantwortung für den Unterhalt durch den Grundstückseigentümer werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger ALDI SÜD weitergeleitet.

TÖB	Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg 113 1. Änderung Gewerbegebiet Ost II	Vorlage 005/0110/2026 Anlage 4, Seite 8 8 In der Fassung vom 15.07.2026 
öffentliche Auslegung	<u>Wasserwirtschaftsamt Weiden — Stellungnahme vom 29.05.2026</u> Seite 1 von 1	
	Bei der Planung und späteren Errichtung der Gebäude ist sicherzustellen, dass keine nachteiligen Veränderungen für Ober- oder Unterlieger durch wild abfließendes Wasser (Oberflächenwasser infolge von Niederschlägen) entstehen (§37 WHG). Wir empfehlen die Rohfußbodenoberkante mind. 25 cm über der bestehenden Geländeoberkante festzusetzen. Grundsätzlich ist dafür zu sorgen, dass das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser weiterhin schadlos über die bewachsene Oberbodenzone versickert bzw. abgeleitet wird. Sofern ein Wasserrechtsverfahren für das Einleiten von Niederschlagswasser erforderlich wird, sind die Wasserrechtsunterlagen vor der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden abzustimmen. Inwieweit die Dimensionierung des Kanalnetzes und der Kläranlage für das zusätzlich anfallende Schmutzwasser ausreichend ist, ist mit dem Betreiber abzuklären. Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. Im Bereich „Bergsteig“ sind wiederholt Auffüllungsbereiche festgestellt worden, die abfallrechtlich relevante Aushubmassen generierten. Die in der Festsetzung vom 01.02.2019 unter Punkt 9.8 „Bodenschutz, Wasserhaushalt“ und unter B „Hinweise und Empfehlungen“ (Punkte 8 bis 12) genannten Punkte sind weiterhin zu beachten. Mit den geplanten Erweiterungen besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte Einverständnis.	Die Vorgaben bei der Planung und Ausführung der Vorhaben werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger ALDI SÜD weitergeleitet. Vom städtischen Tiefbauamt kam keine Anmerkung zur Dimensionierung des Kanalnetzes und der Kläranlage für das zusätzliche anfallende Schmutzwasser. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass eine ausreichende Dimensionierung vorhanden ist.

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung