

**Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 137 „Sondergebiet an der Infanteriestraße“
129. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplans**

Vorlage 005/0146/2018, Anlage 8,
Seite 1



Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung
Höhere Landesplanungsbehörde, Stellungnahme vom 15.02.2018 Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus landesplanerischer Sicht der Regierung der Oberpfalz keine Bedenken. Die relevanten Vorgaben des LEP 2013 zur Siedlungsentwicklung (3) und zum Einzelhandel (5.3.1 bis 5.3.3) werden eingehalten. Im Hinblick auf die vorgelegte Auswirkungsanalyse (Kap. 4.2) wird darauf hingewiesen, dass für die Berechnung der Kaufkraftabschöpfung gem. LEP (s. Ziel 5.3.3) stets die Verkaufsfläche des gesamten Einzelhandelsbetriebs und nicht nur der Erweiterungsfläche heranzuziehen ist. Doch auch dann liegt die zu erwartende Kaufkraftabschöpfung deutlich unter den ge. LEP zulässigen 25%. Stellungnahmen der Industrie und Handelskammer Regensburg vom 14.02.2018 und der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 08.02.2018 Beide Fachstellen erheben keine Bedenken gegen das Vorhaben, wenn die Vorgaben des LEP 2013 hinsichtlich Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten und damit verfolgten Schutz von bestehenden Versorgungsstrukturen eingehalten werden. Dies wurde in einer Auswirkungsanalyse nachgewiesen und von der Höheren Landesplanungsbehörde bestätigt (siehe obige Stellungnahme). Grundsätzlich wird die Erneuerung des städtebaulich integrierten Lebensmittelmarktes in Sinne einer modernen und bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung begrüßt.	Die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde, dass die Ausweisung des Sondergebietes mit festgesetzter Verkaufsflächenobergrenze von 1.500 m² für einen Lebensmittelmarkt den Vorgaben des LEP 2013 entspricht, wird zur Kenntnis gegeben.

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung
Verkehrsbehörde, Stellungnahme vom 30.01.2018 Auf Grund der Befürchtungen seitens des Stadtrates und einer Ortsbegehung, soll an der Ausfahrt „Am Fiederbach“ eine Zeichen 209-20 StVO—Vorgeschriebene Fahrtrichtung rechts– aufgestellt werden. Polizeiinspektion Amberg, Stellungnahme vom 24.01.2018 Auf den Grundstückszufahrten ist der Vorrang/Vorfahrt eindeutig zu regeln (abgesenkter Bordstein bzw. Z.205-Vorfahrt achten). An der Ausfahrt „Am Fiederbach“ sollte der Kundenverkehr nur nach rechts zur Infanteriestraße zugelassen werden ((Z. 209-rechts) Das Aufbringen von VZ. 293 (Zebrastreifen) im Bereich des Kundenparkplatzes ist nicht zulässig.	Die ursprüngliche Planung des Lebensmittelmarktes hatte neben der bestehende Zu- und Ausfahrt von der Infanteriestraße eine weitere über die Straße Am Fiederbach vorgesehen. Der jetzige Entwurf sieht diese zweite Zu- und Ausfahrt nicht mehr vor. Der Parkplatz des Lebensmittelmarktes ist auf Grund der Frequentierung und der öffentlichen Wirksamkeit als quasi-öffentlicher Verkehrsraum einzustufen. Die fachlichen Informationen der Polizeiinspektion zur Zu- und Ausfahrt in die Infanteriestraße und zur Unzulässigkeit von Zebrastreifen sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen. Der Vorhabenträger Fa. Lidl wurde über die Stellungnahme zur weiteren Beachtung informiert.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 137 „Sondergebiet an der Infanteriestraße“ 129. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplans	Vorlage 005/0146/2018, Anlage 8, Seite 3 
Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung
Bodenrecht und Schallschutz, Stellungnahme vom 07.02.2018 I. <u>Bodenrecht</u> Die Grundstücke FlStNrn. 1545 und 1547/15 Gemarkung Amberg werden im Altlastenkataster ABuDIS 2.5 der Stadt Amberg/LfU als im Boden verbliebene Restbelastung bzw. als teilsanierte Altlastfläche geführt. Durch die Vornutzung durch die Firma Kfz-Pfleger entstanden erhebliche betriebliche Schadstoffeinträge in den Untergrund. Außerdem wurden die früher auf den Grundstücken befindlichen Weiher nach dem 2. Weltkrieg mit Bauschutt und Hausmüll aufgefüllt. Durch die im Jahre 2000 durchgeführten Sanierungsmaßnahmen (Aushub) konnten die am stärksten belasteten Schadensbereiche auf der FlStNr. 1547/15 zwar beseitigt werden, allerdings verblieben die älteren geringbelasteten Auffüllungsbereiche im Untergrund. Ebenso beließ man die in das Grundstück 1545 reichenden Belastungen aufgrund der vor dem Hintergrund der finanziellen Aufwendungen unverhältnismäßig hohen Kosten im Boden. Die damals zur Beobachtung der Grundwassersituation errichteten fünf Pegel wurden nach der Neubebauung durch den LIDL-Markt teilweise beseitigt, so das nur noch drei GW-Pegel GWM 1, GWM 2 und GWM 4 erhalten sind. Da der Erweiterungsbau des LIDL-Marktes nun entlang der angrenzenden FlStNr. 1547/13 in südlicher Richtung in einem der früheren Hauptschadenszentren geplant ist, ist die aktuell vorherrschende Belastungssituation im Untergrund mittels Beprobung der Grundwasserpegel und Sondierungen im geplanten Aushubbereich vorzunehmen. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Baubeginn von einem nach § 18 BBodSchG zugelassenen Altlastengutachterbüro vornehmen zu lassen und die Ergebnisse sind in Berichtsform der zuständigen Bodenschutzbehörde vorzulegen. Alternativ dazu kann die Bodenbeprobung auch im Zuge der Aushubarbeiten während der Bauphase in Begleitung der Arbeiten durch ein oben genanntes Gutachterbüro erfolgen, zumal diese im Hinblick auf die fachgerechte Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs ohnehin vorgenommen werden muss. II. <u>Schallschutz</u> Der Vorhabens- und Erschließungsplan des geplanten Neubaus des LIDL-Markts (Anlage 3 im Beteiligungsverfahren) sieht die Anordnung der Anlieferzone an der Nordseite des Gebäudes vor. Aus immissionsschutzfachlicher und rechtlicher Sicht wird die Situierung in diesem Bereich kritisch gesehen, da genau gegenüberliegend das Wohnhaus Am Fiederbach 4 liegt. Anlieferzonen bei Supermärkten und Discountern führen aufgrund der nächtlichen Anlieferzeiten vor 6.00 Uhr früh oftmals zu Anliegerbeschwerden. Bei einer Neuplanung ist daher die der Wohnnutzung abgewandte Seite zu wählen, um die sonst vorprogrammierten Lärmbeschwerden zu vermeiden. Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten im ausgewiesenen MI und SO durch das Vorhaben ist zu erbringen. Dabei sind alle lärmrelevanten Einrichtungen sowie der Zu- und Abfahrtsverkehr des Kundenparkplatzes einzubeziehen. Die Vorbelastung durch die benachbarte gewerbliche Nutzung ist dabei zu berücksichtigen.	<u>Bodenrecht</u> Aufgrund der Altlastenvorbelastung wurde entsprechend der Vorgaben der Fachbehörde eine Beprobung der noch vorhandenen Grundwasserpegel und eine Untersuchung des Bodens auf Altlasten von dem Umweltbüro GeoPlan durchgeführt. Für die Durchführung erfolgte vorab eine Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde. Die wesentlichen Ergebnisse sind im Umweltbericht aufgeführt. Die erforderlichen Maßnahmen im Bebauungsplanentwurf festgesetzt (Abdichten kontaminierter Bereiche, Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grünflächen nur über nachweislich unbelastete Bodenpassagen, falls erforderlich Aushub der belasteten Böden, Überwachung des Sanierungserfolges durch halbjähriges Beprobieren des Grundwassers). <u>Schallschutz</u> U. a. wurde auf Grund der kritischen Beurteilung der Lärmauswirkungen auf die Wohngebäude in der Straße Am Fiederbach von einer Zufahrt auch für die LKW-Anlieferung verzichtet. Das Gebäude ist nun um 90° gedreht, die Anlieferung erfolgt wie bisher über die Infanteriestraße. Die Anlieferzone mit Rampe liegt an der Westseite des Gebäudes und wird von Süden her angefahren. Insgesamt ergibt sich dadurch eine wesentliche Lärmverminderung zum nächstgelegenen Wohnhaus Am Fiederbach Hs.-Nr. 4 und die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete der TA Lärm, identisch mit den Orientierungswerten der DIN 18005, können tags und nachts eingehalten werden. Für das Bauvorhaben wurde für den vorliegenden Entwurf mit Drehung des Gebäudes, Anordnung eines Back-Shops im Süden und Andienung über die Infanteriestraße ein Lärmgutachten erstellt (GeoPlan, Osterhofen, Schalltechnischer Bericht Nr. S1805045 vom 22.05.2018). Danach ergeben sich für die Wohngebäude Infanteriestraße Hs.-Nrn. 14 und 6 (IP 3 und IP 4), welche nahe des Einfahrtsbereiches zum Markt liegen, im Nachtzeitraum durch die Anlieferung teilweise Überschreitungen der -von der Immissionsschutzbehörde auf Grund der Vorbelastung in der Nachbarschaft reduzierten- Immissionsrichtwerte. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind deshalb die Zulieferzeiten auf den Tageszeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr beschränkt. Daneben sind noch weitere Maßnahmen und Auflagen zur Lärmreduzierung festgesetzt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung aller Maßnahmen und Auflagen ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft eingehalten werden kann.

**Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 137 „Sondergebiet an der Infanteriestraße“
129. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplans**

Vorlage 005/0146/2018, Anlage 8,
Seite 4



Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Wasserrechtsbehörde, Stellungnahme vom 01.02.2018

Nach einer Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 21.09.1999 zur Errichtung eines Lidl-Marktes in der Infanteriestraße 3 sollte unverschmutztes Niederschlagswasser breitflächig unter Nutzung der belebten Bodenzone versickert werden, soweit dies aufgrund der Sanierung von Altlasten auf dem Geländeumkreis möglich war. In Bereichen, in denen Restkontaminationen – auch nach der Sanierung – nicht zuverlässig ausgeschlossen werden konnte, war eine Versiegelung der Parkplatzflächen einer Versickerung vorzuziehen.

Der Lidl Dienstleistungs GmbH & Co KG wurde mit Bescheid vom 09.05.2000 eine beschränkte, wasserrechtliche Erlaubnis zum Benutzung des Fiederbachs durch Einleiten gesammelter Niederschlagswässer von dem Anwesen Infanteriestraße 1 + 3, damals FISTNr. 1535, 1547/3, Gemarkung Amberg erteilt. Das anfallende Niederschlagswasser sollte getrennt nach Dachwasser und Parkplatzflächen über ein Rohrnetz bis an die südliche Grundstücksgrenze geführt und anschließend über eine Regenklär- und Rückhaltebecken dem Fiederbach zugeleitet werden. Der Maximalabfluss wurde auf 30 l/s festgesetzt.

Im Jahr 2009 wurde ein Antrag zum Umbau und zur Erweiterung des vorhandenen Lidl-Marktes mit FISTNr. 1547/15 gestellt.

Durch erbrachte Nachweise, dass der zusätzliche Dachflächenabfluss vom Anbau eines Backshops und Pfandhauses sowie eines überdachten Einkaufswagenhäuschens unbedenklich in das Regenklär- und Rückhaltebecken aufgenommen und schadlos gedrosselt mit dem vorgegebenen Maximalabfluss von 30 l/s in den Fiederbach abgeleitet werden kann, sowie aufgrund der Beurteilung der Belastung der abgeleiteten Niederschlagswässer nach dem DWWK-Merkblatt M 153, konnten keine negativen Veränderungen bzgl. der Verschmutzung der zu entwässernden Flächen bestätigt werden. So war eine Anpassung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis vom 09.05.2000 daher nicht erforderlich.

Nach Nr. 5 unter Ziffer VI der Erlaubnisbedingungen und –auflagen der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 09.05.2000 sind Änderungen der erlaubten Art des eingeleiteten Abwassers, Änderungen der baulichen Anlagen sowie Änderungen der Betriebs- und Verfahrensweise, soweit sie sich auf die Ablaufqualität auswirken können der Stadt Amberg und dem Wasserwirtschaftsamt anzuzeigen. Außerdem ist rechtzeitig eine erforderliche bau- und wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis mit den entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Durch die mit Erweiterung des Lidlmarktes in der Infanteriestraße 3 vergrößerten befestigten und abzuleitenden Flächen ist die Veränderung des Niederschlagswasserabflusses hydraulisch zu überrechnen bzw. wäre ein Nachweis zu erbringen, dass der zusätzliche Dachflächenabfluss und Abfluss von den zusätzlichen Dach- und Parkplatzflächen in das Regenklär- und Retentionsbecken unbedenklich aufgenommen werden und schadlos gedrosselt mit dem vorgegebenen Maximalabfluss von 30 l/s in den Fiederbach abgeleitet werden kann. Darüber hinaus ist eine erneute Beurteilung der Belastung der abgeleiteten Niederschlagswässer nach dem ATV-DWWK-Merkblatt M-153 durchzuführen.

Falls sich durch die hydraulische Überrechnung zeigt, dass das Rückhaltevolumen des bestehenden Regenklär- und Rückhaltebecken nicht für eine weitere Aufnahme von Niederschlagswässern von zusätzlichen Dach- und Parkplatzflächen geeignet ist, wäre auch an zusätzlich zu schaffenden Retentionsraum auf dem Dach des Lidl-Marktes durch eine Dachbegrünung, die den zusätzlichen Vorteil eines verzögerten Abflusses bietet, zu denken. Die Einbindung von Dachbegrünungen kann je nach Schichtdicke der Gründachsubstrate einen entscheidenden Beitrag für die Regenwasserspeicherung und die verzögerte Ableitung des bei langanhaltenden Regenereignissen auftretenden Überschusswassers leisten.

Die nach Nr. 5 unter Ziffer VI der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 09.05.2000 erforderlichen hydraulischen Überrechnung des Niederschlagswassers wird durch das Büro GeoPlan parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans durchgeführt. Sie bildet die Grundlage für die auf Grund des geplanten Vorhabens erforderlichen neuen wasserrechtlichen Erlaubnis, welche Voraussetzung für die baurechtliche Genehmigung ist (gesicherte Erschießung).

Es kann festgehalten werden, dass der in der Erlaubnis festgelegte Maximalabflusses des Niederschlagswassers in den Fiederbach von 30 l/s eingehalten werden kann. Dafür ist die Anlage von Regenklär- und Retentionsbecken erforderlich. Diese sind entsprechend den Planunterlagen des Wasserrechtsverfahren im VEP und Bebauungsplanentwurf dargestellt bzw. festgesetzt Nr. 12.1).

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung
Fortsetzung Stellungnahme Wasserrechtsbehörde Allgemein ist es für den Oberflächenabfluss zunächst günstig, wenn bereits durch gestalterische Maßnahmen (Fassaden- und Dachbegrünung) der Abfluss verzögert und damit eine möglichst hohe Verdunstungsrate forciert wird, da das über die Begrünung verdunstete Wasser ein angenehmeres Kleinklima erzeugen kann. Gründächer verstärken den Verdunstungsanteil und reduzieren den Niederschlagswasserabfluss im Jahresmittel um bereits bis zu 50 %. Eine Fassadenbegrünung hilft zudem durch Beschattung, Wasserrückhalt, Verdunstung und durch die Bindung und Filterung von Staub und Luftschadstoffen ebenso dazu, das Aufenthaltsklima im Bebauungsraum zu verbessern. Eine bodengebundene Fassadenbegrünung kostet zwischen 15 – 35 €/m². 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 wäre zusätzlich anzustreben. Eine Flächenentsiegelung bzw. Teilversiegelung von Parkplatzflächen zur verzögerten Versickerung ist aufgrund im Untergrund verblieben älteren, zwar geringbelasteten jedoch nicht ausgekoffter Auffüllungsbereiche, die zu Auswaschungen ins Grundwasser führen können, möglicherweise nur bedingt realisierbar. Erst nach der durch die Bodenschutzbehörde geforderten Beprobungen der bestehenden Grundwasserpegel und Sondierungen im geplanten Aushubbereich kann die aktuell vorherrschende Belastungssituation im Untergrund abgesteckt werden. Daraus ist zu entscheiden, ob eine offene Parkflächengestaltung möglich wird.	Hinsichtlich der Versiegelung der befestigten Flächen wird auf die Stellungnahme und Abwägungsvorschläge zum Bodenschutz auf Seite 3 verwiesen.

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Wasserwirtschaftsamt Weiden, Stellungnahme vom 14.02.2018

im Zuge der Modernisierung des Lidl-Marktes in der Infanteriestraße soll der bestehende Markt abgerissen und durch einen neuen ersetzt werden. Dazu hat die Fa. Lidl die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Sondergebiet an der Infanteriestraße) beantragt. Parallel dazu soll der bestehende Flächennutzungs- und Landschaftsplan geändert werden. Wir nehmen hierzu nachfolgend Stellung:

Lage am Gewässer

Die Planungsfläche grenzt im Südwesten an den Fiederbach, ein Gewässer 3. Ordnung ohne Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Für den Fiederbach gibt es ein Berechnungsmodell mit einem ermittelten Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀. Danach liegt der Geltungsbereich des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes außerhalb der Überschwemmungsgrenze des maßgeblichen Hochwasserereignisses HQ₁₀₀. Von daher kann der geplanten Ausweisung zugestimmt werden. Wir weisen aber im Hinblick auf § 78b WHG (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten) darauf hin, dass bei einem HQ_{extrem} die Planungsfläche noch überströmt wird und bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden sollen.

Aus ökologischer Sicht sollte bei einer Neubebauung des Flurstückes Nr. 1547/15 der Gehölzsaum/Bewuchs zum Fiederbach hin erhalten bleiben.

Lage am Gewässer

Dem Vorhabenträger Lidl wurde der Hinweis zum HQ_{extrem} und die Empfehlung zur dem Hochwasserrisiko angepassten der Bauweise weitergeleitet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes ist entlang des Fiederbachs der vorhandene Gehölzbewuch als zu erhalten festgesetzt.

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Fortsetzung Wasserwirtschaftsamt Weiden

Entwässerung

Für den Bestand besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswasser in den Fiederbach. Aufgrund des Neubaus ist eine Überprüfung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich. Die Entwässerung der vorliegenden Planung ist im weiteren Bauleitplanverfahren aufzuzeigen.

Altlasten

Die Grundstücke FStNrn. 1545 und 1547/15 Gemarkung Amberg werden im Altlastenkataster ABuDIS der Stadt Amberg als im Boden verbliebene Restbelastung bzw. als teilsanierte Altlastfläche geführt. Im Zuge des geplanten Vorhabens ist die weitere Abklärung durch ein nach § 18 BBodSchG zugelassenes Gutachterbüro erforderlich. Zudem sollten, um Bauverzögerungen vorzubeugen, die Untersuchungen bereits im Vorfeld erfolgen damit gegebenenfalls, abhängig von den Ergebnissen, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials durch eine qualifizierte bodenkundliche Baubegleitung während der Bauphase sichergestellt werden können.

Zusammenfassung

Aus fachlicher Sicht können wir dem Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 137 "Sondergebiet an der Infanteriestraße" mit 129. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans zustimmen, wenn obige Ausführungen beachtet werden.

Entwässerung

Hinsichtlich der geforderten Überprüfung der wasserrechtlichen Erlaubnis wird auf die Ausführungen zur Wasserrechtsbehörde (siehe Seite 4) verwiesen.

Altlasten

Hinsichtlich der vorhandenen Altlasten und der Verunreinigung des Grundwassers wird auf die Ausführungen zum Bodenrecht (siehe Seite 3) verwiesen.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 137 „Sondergebiet an der Infanteriestraße“		Vorlage 005/0146/2018, Anlage 8,	 AMBERG
129. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplans		Seite 8	
Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung	
Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 08.02.2018		Die Standorte der Pappeln sind im VEP und im Bebauungsplanentwurf eingetragen. Sie liegen außerhalb des Geltungsbereiches auf einem privaten Grundstück. Eine Beseitigung der Pappeln ist nicht Gegenstand des Verfahrens wie auch die Verkehrssicherungspflicht der Eigentümer gegenüber den Nachbargrundstück der Fa. Lidl. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zur Beseitigung der Pappeln werden zur Kenntnis gegeben. Die geplanten Stellplätze liegen im Bereich des vorhandenen Parkplatzes bzw. haben einen größeren Abstand zu den Bäumen (siehe Eintrag im VEP). Dies gilt auch für den geplanten Back-Shop. Nur die südliche Baugrenze überschreitet den vorhandenen Parkplatz in Richtung Pappeln um wenige Meter. Vom Sachgebiet Grünplanung und Landespflege erfolgte ein Bestandaufnahme und Gefahreneinschätzung für den Parkplatz und den Back-Shop mit Freischankfläche. Die Stellungnahme vom 15.05.2018 einschließlich einer graphischen Darstellung ist auf Seite 10 und 11 beigegeben. Grundsätzlich beschränkt sich eine Gefährdung auf den unmittelbaren Umkreis der Bäume. Es ist mit keiner Gefährdung für die Parkplatznutzer und die Außengastronomie zu rechnen, welche über das allgemeine Lebensrisiko hinausgeht, wenn vom Baummittelpunkt ein Abstand von 13 m eingehalten wird. Die Gefahrenzone bis 13 m ist im Plan übernommen. Die Stellplätze halten, bis auf eine marginale Überschreitung eines Stellplatzes, den erforderlichen Abstand ein. Nebenanlagen und die Freischankfläche sind in dieser Sicherheitszone nicht zulässig (Festsetzung Nr. 7.6). Fortsetzung Stellungnahme Naturschutzbehörde werden, Diese würden auch bei einer anderen Baumart anfallen (Verkehrssicherung, Erhaltungspflege). Landschaftsbild Die Pappelreihe prägt das Landschaftsbild maßgeblich. Eine Entfernung stellt damit einen sehr großen Einriff dar.	
In unmittelbarer Nähe steht eine landschaftsbildprägende Pappelreihe. Diese wurde seit Jahren nicht mehr gepflegt. Die Äste überragen einen Teil der geplanten Parkplätze. Die Bäume sind aufgrund der fehlenden Pflege nicht mehr verkehrssicher. Die Bäume befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches der städtischen Baumschutzverordnung. Die Baumreihe ist allerdings nach dem Bundesnaturschutzgesetz § 38 ff geschützt (allgemeine Vorschriften für den Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz).			
Vorschriften für besonders geschützte Tierarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Betroffenheit von Tieren des Anhang IV der FFH-Richtlinie Hier geht es um den Schutz von Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz. Nachdem es sich um sehr alte Pappeln handelt, die sich zudem an einem Gewässer, dem Fiederbach, befinden, ist nicht auszuschließen, dass diese einen Lebensraum für geschützte Tierarten darstellen. So können mit bloßem Auge Spechthöhlen erkannt werden, die auch als Lebensraum für Fledermäuse dienen können. Damit scheidet aus naturschutzfachlicher Sicht eine Entfernung der Pappelreihe aus um damit die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Sollte dennoch geplant sein, diese Pappelreihe zu entfernen (um Kosten zu sparen, denn die Pflege der Pappelreihe wird vermutlich sehr teuer und muss immer wieder erfolgen, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten) ist sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz erfolgen. Unter Umständen ist es notwendig CEF-Maßnahmen zu planen. Parkplätze benötigen einen intensiven Aufwand von Pflegemaßnahmen um eine Gefährdung auszuschließen. So sieht der Gesetzgeber herabstürzende Äste im Bereich des Fiederbaches als tolerierbar an aber nicht bei Parkplätzen hier ist damit ein vielfach höherer Pflegeaufwand notwendig. Durch die Planung weiterer Parkplätze wird diese intensive Verkehrssicherungspflicht ausgedehnt. Inwieweit dies dem Eigentümer aufgebürdet werden kann, kann aus naturschutzfachlicher Sicht nicht beurteilt werden. Nachdem der Lidl aber als Betreiber der Parkplätze ein Interesse an der Sicherheit hat, sollte überlegt werden inwieweit es möglich ist, dass dieser in Absprache mit dem Eigentümer und der UNB wegen der artenschutzrechtlichen Belange diese Pflegemaßnahmen übernehmen könnte. Allerdings müsste diese Vereinbarung gesichert sein, da regelmäßig Pflegemaßnahmen anfallen			

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung
SG Grünplanung und Landespflege, Stellungnahme vom 30.01.2018 1. Baumbestand Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bäume vorhanden, die geschützt und unbedingt zu erhalten sind. An der nördlichen Grenze des überwiegend landwirtschaftlich genutzten Privatgrundstückes Fl.Nr. 1549/3 <u>außerhalb</u> des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich der Fiederbach mit dominantem Baumbestand, der in der Stadtbiotopkartierung erfasst ist (Biotop-Nr. 127). Es handelt sich vorwiegend um große, ca. 60 Jahre alte Hybrid-Schwarzpappeln mit arttypisch entwickelten Baumkronen. Bei Pappeln können auch gesunde Äste leicht abbrechen. Die für den neuen LIDL-Markt geplanten Parkplätze liegen an der südlichen Grenze des Baugrundstückes sehr nahe an diesen Bäumen und werden zum Teil von deren Kronen überragt. Zur Vermeidung von Haftpflichtschäden wird ein größerer Abstand der Stellplätze von den Pappeln empfohlen. 2. Geplante Baumpflanzungen Im Bereich der Freiflächen sind Neupflanzungen mit Bäumen „gemäß Artenliste“ vorgesehen. Die Arten und Pflanzgrößen sind jedoch nicht definiert. Eine Ergänzung dieser Festsetzungen ist erforderlich. Außerdem ist festzusetzen, dass bei den Neupflanzungen die Pflanzgruben mindestens 12 m³ groß mit einem leicht durchwuzelbaren Substrat entsprechend den von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. herausgegebenen „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ herzustellen sind. 3. Dachbegrünung Das leicht geneigte Pultdach des neuen LIDL-Marktes würde sich für eine extensive Dachbegrünung anbieten. Im Rahmen des Verfahrens sollte geprüft werden, ob die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung zur Minderung der negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung auf den Naturhaushalt möglich ist und die Tragwerksplanung für das Dach entsprechend angepasst werden kann.	<u>Baumbestand</u> Hinsichtlich der vorhandenen Pappeln und der damit verbundenen Gefahr des Astabwurfes wird auf die Abwägungsvorschläge zur Stellungnahme der Naturschutzbehörde (siehe Seite 8) und der ergänzenden Stellungnahme durch das SG Grünplanung und Landespflege verwiesen (siehe Seite 10 und 11). <u>Geplante Baumpflanzungen</u> Im Bebauungsplanentwurf wurden die zu verwendenden Arten festgesetzt, auch hinsichtlich Pflanzengrößen. Zudem sind die Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ Volumen und durchwurzelnbarem Substrat aufgenommen (Festsetzungen zu Nr. 7 Grünflächen). <u>Dachbegrünung</u> Von einer Dachbegrünung als zwingende Festsetzung wird abgesehen. Im VEP des Vorhabenträgers ist diese nicht vorgesehen. Nach Mitteilung der Fa. Lidl wird die Errichtung einer aufgeständerten PV-Anlage auf dem Dach in Erwägung gezogen. Eine Kombination mit einer Dachbegrünung wird vom Bauherrn auf Grund des Unterhalts kritisch gesehen. Die für die Flächenversiegelung erforderliche Reinigung, Rückhaltung und gedrosselte Ableitung in der Vorfluter Fiederbach erfolgt auf andere Weise (siehe Anmerkungen zur Überprüfung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis, Stellungnahme Wasserrechtsbehörde auf Seite 4). Von der Stadt Amberg wurde in der Vergangenheit für vergleichbare Gewerbebauten ohne zwingendes Erfordernis zur Wasserrückhaltung (z. B. durch Überlastung der Kanäle), zum Ausgleich einer Überschreitung der Obergrenzen der GRZ oder aus Gründen des Ortsbildes (Integration in eine Hanglage) keine Dachbegrünung gefordert und festgesetzt. Im Sinne der Gleichbehandlung wird deshalb auch hier davon abgesehen. Gleichwohl wäre eine extensive Dachbegrünung des Lebensmittelmarktes und Back-Shops aus Sicht der Wasserwirtschaft und des Naturhaushaltes zu begrüßen.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 137 „Sondergebiet an der Infanteriestraße“ 129. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplans		Vorlage 005/0146/2018, Anlage 8, Seite 10	 AMBERG
Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung	
SG Grünplanung und Landespflege, Stellungnahme vom 15.05.2018		Die ergänzende Stellungnahme des Sachgebiets Grünplanung und Landespflege einschließlich Kartendarstellung wird zur Kenntnis gegeben. Sie ist Grundlage der Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahme der Naturschutzbehörde (siehe Seite 8) und der ersten Stellungnahme des Sachgebiets Grünplanung und Landespflege vom 30.01.2018 (siehe Seite 9). Die erforderlichen Vorgaben zum Ausschluss einer Gefährdung durch herabfallende Äste, welche über das allgemeine Lebensrisiko hinausgeht, wurden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt (Einhaltung einer Sicherheitszone von 13 m für Stellplätze und Back-Shop mit Freischankfläche und Nebenanlagen).	
Bebauungsplan AM 137 „Sondergebiet an der Infanteriestraße Hier: Stellungnahme zur geplanten Freiflächengestaltung im Zusammenhang mit der bestehenden Pappelreihe auf dem Nachbargrundstück Angrenzend zu der geplanten Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich eine relativ alte Pappelreihe aus Hybridpappeln. Die Kronenbreite der Bäume wird mit 10 m geschätzt. Pappeln neigen grundsätzlich dazu, auch gesunde Äste im belaubten Zustand während der Sommermonate abzuwerfen (Bundesgerichtshof, Urteil vom 4. März 2004, Az.: III ZR 225/03). Grundsätzlich geht von einem derartigen Baumbestand durch herabstürzende Äste eine Gefahr aus, jedoch beschränkt sich diese auf den unmittelbaren Umkreis des Baumes. Mit zunehmenden Abstand zum Baum ist mit einer Verringerung des Gewichts und der Größe der fallenden Äste zu rechnen. Geht man davon aus, das nach den derzeit anerkannten Regeln der Technik (ZTV Baumpflege) Totholz nur ab Schwachastbereich (Ast mit Durchmesser von mind. 3 bis 5 cm) zu beseitigen ist, dann ist mit keiner Gefahr für die geplante Außengastronomie zu rechnen, der über das allgemeine Lebensrisiko hinausgeht, wenn vom Baummittelpunkt ein Abstand von 13 m eingehalten wird. Aufgrund des noch größeren Abstands zum geplanten Baufenster ist auch mit einem Schaden an den Gebäuden nicht zu rechnen. Der geringste Abstand liegt zu einem der Stellplätze vor, jedoch ist die Unterschreitung des o. g. Mindestabstands marginal. Die vorhandene Baumreihe ist derzeit stabil. Anzeichen, die auf eine verminderte Standfestigkeit hinweisen sind nicht gegeben. Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume konnten nicht gefunden werden.			

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

SG Grünplanung und Landespflege, Anlage zur Stellungnahme vom 15.05.2018



Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Bund Naturschutz in Bayern e. V. , Stellungnahme vom 18.02.2018

Die Stadt Amberg plant an der Infanteriestrasse ein Sondergebiet für den Neubau eines Verbrauchermarktes auszuweisen.

Der BN nimmt dazu wie folgt Stellung:

Wir begrüßen es, daß der bisherige Standort erhalten bleibt und kein Ausweichen auf unbebaute Flächen am Stadtrand stattfindet. Dadurch bleibt die fußläufige Erreichbarkeit erhalten.

Für eine Nachhaltige Flächennutzung reicht aber die vorliegende Planung nicht aus. Wir fordern, ähnlich wie schon in Großstädten üblich, Wohnraum über dem Einkaufsmarkt zu schaffen und wenn möglich eine Tiefgarage unter dem Gebäude vorzusehen, um die Fläche optimal zu nutzen. Außerdem empfehlen wir die Installation einer PV-Anlage auf dem Flachdach, das begrünt sein sollte, um eine hohe Leistung der PV-Anlage im Sommer zu gewährleisten.

Die Zufahrt zur Tiefgarage und Verladerrampe empfehlen wir von der bisherigen Einfahrt zu planen und nicht von der neuen aus, um die Lärmbelastung der Anwohner gering zu halten. Dies wird ein Lärmgutachten belegen.

Unter den oben beschriebenen Voraussetzungen können wir der Planung zustimmen.

Sollten die obenstehenden Vorschläge durch das geltende Baurecht nicht oder nur eingeschränkt möglich sein, bitten wir Sie, diese an zuständige Gremien weiterzugeben.

Folgende nicht abwägungsrelevante Stellungnahmen sind in der frühzeitigen Beteiligung eingegangen:

Bauverwaltung vom 24.01.2018, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Amberg vom 25.01.2018, Stadtheimatspflegerin vom 28.01.2018, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 29.01.2018, PLEDOC vom 29.01.2018, Stadtwerke Amberg Versorgungs GmbH vom 31.01.2018, Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach vom 28.01.2018, Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach vom 30.01.2018, Freiwillige Feuerwehr Amberg vom 12.02.2018

Der Vorhabenträger Lidl lehnt die Forderung aus wirtschaftlichen Gründen ab, über dem Einkaufsmarkt Wohnraum zu schaffen und eine Tiefgarage zu errichten. Aus Sicht der Stadtplanung ist der Bedarf an Wohnungen -einschließlich der Bereitstellung von Tiefgaragenstellplätzen- und die Verfügbarkeit von Wohnbauland nicht mit der Situation in Großstädten und Ballungsräumen zu vergleichen. Das unbedingte Erfordernis der Wohnraumschaffung im Obergeschoss des Marktes wird deshalb nicht gesehen, insbesondere deshalb weil der Standort nicht im Citybereich sondern am Ortsrand der Stadt liegt.

Lidl zieht in Erwägung eine PV-Anlage auf dem Dach zu errichten. Hinsichtlich einer Dachbegrünung wird auf Abwägungsvorschläge zum SG Grünplanung und Landespflege, Stellungnahme vom 30.01.2018 (siehe Seite 9) verwiesen.

Der neue Entwurf sieht nun nur noch die bisherige Einfahrt von der Infanteriestraße vor.