



## AMBERG

### **Begründung mit Umweltbericht zur 129. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Amberg**

Entwurf in der Fassung vom 10.10.2018

#### **1. Ziel und Zweck der Änderung**

Die Fa. Lidl plant ihre Discounter-Märkte grundsätzlich zu modernisieren. Im Zuge der Modernisierung des Marktes in der Infanteriestraße 1 soll der bestehende Markt abgerissen und durch einen neuen ersetzt werden. Die Verkaufsfläche soll von derzeit 1.000 m<sup>2</sup> auf maximal 1.500 m<sup>2</sup> erweitert werden. Damit ist das Vorhaben als großflächiger Einzelhandelsbetrieb anzusprechen, welcher die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO bedarf. Da der bestehende Flächennutzungs- und Landschaftsplan hier ein Gewerbegebiet darstellt, ist die Änderung des vorbereitenden Bauleitplans erforderlich. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Amberg 137 „Sondergebiet an der Infanteriestraße“.

#### **2. Standort für großflächigen Lebensmittelmarkt**

Mit dem Neubau eines größeren Marktes soll am Standort, wie auch bei anderen Discounterketten, ein aktuelles Filialkonzept umgesetzt werden. Bei dieser Art der Modernisierung wird keine Sortimentserweiterung vorgenommen, sondern lediglich durch niedrigere Regale und breitere Gänge ein kundenfreundlicheres Einkaufen ermöglicht. Auch werden die innerbetrieblichen Abläufe durch diese Maßnahme optimiert. Insgesamt tragen die Maßnahmen zu einer Verbesserung der Wirtschaftlichkeit bei, was langfristig zur Sicherung des Lidl-Standortes beiträgt.

Um die städtebaulichen Auswirkungen bzgl. Einzelhandelsentwicklung der Stadt Amberg durch den neuen Marktes zu beurteilen, wurde im Vorfeld im Juli 2017 eine Auswirkungsanalyse durch das ISR (Institut für Stadt- und Regionalmanagement) erstellt. Das ISR ist beauftragt, für das ISEK den Fachbereich Einzelhandel, Gewerbe und Tourismus zu erarbeiten. Im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg von 2011 wird der Lidl-Standort in der Infanteriestraße als integrierter Nahversorgungsstandort mit umfassender Versorgungsfunktion (Viertelsversorger) eingeordnet. Das ISR kommt abschließend zum Ergebnis, dass die durch die Landesplanung vorgeschriebenen bzw. etablierten Grenzwerte der Kaufkraftabschöpfung bzw. Umsatzumlenkung nicht überschritten werden. Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben ist das Vorhaben also als städtebaulich und raumordnerisch verträglich einzustufen.

#### **3. Umweltbericht**

##### **3.1 Einleitung**

###### **3.1.1 Lage, Inhalt und Ziele der Planung**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsausgang der Stadt Amberg und grenzt im Norden an die Straße Am Fiederbach, im Osten an das Gewerbegebiet und die Infanteriestraße, im Westen an Lagerflächen der Stadt Amberg und im Süden an den Fiederbach mit dominanten Baumbestand an.

Von der Discounterkette Lidl konnte das Gelände der ehemaligen, nördlich anschließenden Gärtnerei erworben werden bzw. ist nach Westen der erforderliche Grunderwerb auf einem städtischen Grundstück möglich. Es soll der bestehende Markt abgerissen und durch einen neuen großflächigen ersetzt werden mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 m<sup>2</sup>.

Der größere neue Markt hat wie bisher eine Ost-West-Ausrichtung mit vorgelagertem Parkplatz und rückt nach Norden. Auf der gegenüberliegenden Seite des Parkplatzes soll ein Betrieb des Lebensmittelhandwerkes mit Cafe/Imbiss und einer Freischankfläche errichtet werden. Der verkehrliche Anbindung erfolgt wie bisher von der Infanteriestraße. Im Änderungsbereich des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist entlang der Straße Am Fiederbach ein Grünstreifen dargestellt. Dabei handelt es sich um eine vom Vorhabenträger nicht benötigte Fläche, welche von der Stadt erworben wurde mit der Option, hier später Parkplätze für den angrenzenden Friedhof zu errichten.

### **3.1.2 Ziele des Umweltschutzes**

Im LEP 2013 gilt der Grundsatz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (3.2). Demnach ist ein landesplanerisches Ziel, in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Dieses Ziel wird berücksichtigt, da der Standort städtebaulich integriert ist und die Modernisierung der Fortführung der baulichen Nutzung dient.

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Baugebiet mit der Darstellung als Gewerbegebiet für eine gewerbliche Nutzung einschließlich einer Einzelhandelsnutzung vorgesehen und auch tatsächlich genutzt. Spezielle umweltrelevante Aussagen sind nicht vorhanden.

## **3.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **3.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario) einschließlich übersichtlicher Darlegung der Entwicklung bei Nichtdurchführung**

#### Mensch

Aufgrund der Lage und der vorhandenen Nutzung hat das Gebiet keine Funktion für die naturnahe Erholung.

Bei dem zu überplanenden Areal handelt es sich um eine durch Lärm beeinträchtigte Freifläche hinsichtlich Verkehrslärm (Bundesstraße, Ortstraßen) und Gewerbelärm (vorhandener Markt und Gewerbenutzungen).

#### *Nichtdurchführung der Planung:*

Das Vorhaben führt nur zu einer untergeordneten Zunahme der bereits bestehenden Lärmbelastungen.

#### Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Geltungsbereich ist derzeit ein Gewächshaus, ein Wohnhaus und Betriebsgebäude einer nicht mehr betriebenen Gärtnerei und der bestehende Discountermarkt mit den zugehörigen Parkplätzen vorhanden.

*Nichtdurchführung der Planung:*

Es wäre von einer gewerblichen Nutzung und einem hohem Versiegelungsgrad auch auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei auszugehen, da das Grundstück dem Innenbereich zuzuordnen ist mit einer intensiven Flächennutzung in der näheren Umgebung.

Boden, Wasser, Luft, Klima

Durch die Vornutzung durch eine KFZ-Firma (Schrottplatz) 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. Im Jahre 2000 erfolgte eine Teilsanierung. Zur Abklärung der heutigen Altlastensituation wurde im Planungsbereich eine Altlastenuntersuchung durchgeführt (Nr. U1805101 der Geoplan GmbH). Im Bereich der Untersuchungsfläche konnten umweltrelevant schadstoffbelastete Auffüllungen festgestellt werden. Dabei handelt es sich um flächendeckend nachgewiesene Verunreinigungen. Das Grundwasser bei einer Grundwasser messstelle erwies sich als belastet.

Hinsichtlich des Wasserhaushaltes ist der Planungsbereich zweigeteilt. Der bestehende Markt im Süden weist neben einem Grünstreifen entlang des Fiederbaches eine hohe Versiegelung und damit geringe Grundwasserneubildungsrate auf, auf dem nördliche Teil auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei sind in etwa auf dem halben Grundstück noch offene Böden vorhanden.

Sämtliches Oberflächenwasser der Verkehrsflächen und des Gebäudedaches soll gedrosselt in den Fiederbach gleitet werden. Für das Baugrundstück des Lebensmittel-Discounters existiert eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswasser in den Fiederbach mit einem Maximalabfluss von 30 l/s.

Im Planungsbereich sind keine klimatisch wirksamen Strukturen vorhanden und er ist als stark wärmebelastet einzustufen. Das Bachtal des Fiederbaches hat die Funktion einer Frischluftschneise in Richtung Innenstadt.

*Nichtdurchführung der Planung:*

Auf Grund des Innenbereichs mit einer intensiver Gewerbenutzung und Bodenversiegelung ist auch bei einer Nichtdurchführung mit einer weiteren Intensivierung der Nutzung zu rechnen. Eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,8 ist rechtlich möglich (Einfügung nach § 34 Abs. 1 BauGB). Ein Maximalabfluss des Niederschlagswassers in den Fiederbach ist dabei einzuhalten. In das naturschutzrechtlich geschützte Bachtal des Fiederbaches wird kein negativer Eingriff erfolgen.

Landschaftsbild, Ortsbild

Der Geltungsbereich ist geprägt durch gewerbliche Betriebe im Umgriff. Im Süden bzw. Südwesten befindet sich eine dichte Eingrünungsstruktur (Uferbegleitgehölze). Das Areal ist von der freien Landschaft nicht einsehbar.

*Nichtdurchführung der Planung:*

Da eine weitere Gewerbenutzung im Geltungsbereich planungsrechtlich nach § 34 BauGB zulässig ist, ist eine ersatzlose Beseitigung der Grünstrukturen (Bäume unterhalb der Grenze der Baumschutzverordnung und Sträucher) zulässig.

### Kulturgüter

Für den Geltungsbereich findet sich im Flächennutzungsplan und im BayernAtlas kein Hinweis auf Flächen mit Kultur- oder Bodendenkmalen.

### Wechselwirkungen

Im Untersuchungsraum sind keine Wechselwirkungen bekannt.

## **3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

### Mensch

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms wird sich so gut wie keine Verschlechterung ergeben. Der Gewerbelärm (Analgenlärm) des neuen Marktes führt nur zu einer untergeordneten Zunahme der bereits bestehenden Lärmbelastungen. Entsprechend einer Lärmuntersuchung (Umwelttechnischer Bericht Nr. S1805045) sind im Bebauungsplan bau- und betriebsbedingte Maßnahmen festgelegt zur Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm. Bei Einhaltung der festgesetzten Auflagen ist deshalb von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm) auszugehen.

### Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Bereich der ehemaligen Gärtnerei und der Lagerstätte finden sich verwilderte Gehölz- bzw. Heckenstrukturen. Nördlich der Lagerstätte befindet sich das Biotop Nr. AM-0125, welcher als Gehölzstrukturen und Grasfluren kartiert wurde. Beide oben genannten Biotope werden durch das geplante Vorhaben weder in der Bau- noch in der Betriebsphase beeinträchtigt.

### Boden, Wasser, Luft, Klima

Anlage- und baubedingt ist mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Betriebsbedingt sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Im Zuge der Baumaßnahme sind kontaminierte Bereiche durch Versiegelung abzudichten. Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grünflächen ist nur über nachweislich unbelastete Bodenpassagen möglich. Diese ist im Zuge der Baumaßnahme zu untersuchen und gegebenenfalls durch Aushub zu beseitigen. Zur Überwachung des Sanierungserfolges sind die beiden vorhandenen Grundwassermessstellen halbjährlich zu beproben. Im bereits sanierten Bereich in der nord-westlichen Hälfte des Flurstücks 1547/15 sind keine Maßnahmen notwendig.

Durch den hohen Versiegelungsgrad wird grundsätzlich die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt. Sämtliches Oberflächenwasser der Verkehrsflächen und des Gebäudedaches müssen gedrosselt und vorgereinigt mit einem Maximalabfluss von 30 l/s in den Fiederbach gleitet werden. Aufgrund des Neubaus ist eine Überprüfung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis zu erbringen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering einzustufen. Gleiches gilt für das Klima und die Lüfterneuerung. Die Frischluftproduktion ist wie bisher gering, eine Beeinträchtigung der Frischluftschneise Fiederbach erfolgt nicht. Baubedingt sind gewisse lufthygienische Belastungen (Schadstoff- und Staubemissionen) zu erwarten.

### Landschaftsbild, Ortsbild

#### Text

Alle beseitigten Gehölze werden durch Neupflanzungen ausgeglichen. Abschirmende Gehölzstrukturen zum Fiederbach und nach Westen in den Außenbereich werden erhalten bzw. neu angelegt. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind als gering einzustufen.

### Kulturgüter

Von Auswirkungen auf Bodendenkmäler wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgegangen. Durch die geringe Veränderung der Nutzung im Geltungsbereich kann von keiner zusätzlichen Beeinträchtigung für die umliegenden Denkmäler ausgegangen werden. Es ist von keinen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

### Wechselwirkungen

Von negativen Umweltauswirkung durch Wechselwirkungen wird nicht ausgegangen.

### **3.2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen**

Zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen sind im Zuge der Bebauungsplanaufstellung Einzelbaumpflanzungen und Heckenpflanzung im Norden und Westen, Festlegung von Emissionskontingenten, gepufferte Ableitung des Oberflächenwassers, und die Abklärung der vorhandenen Altlasten einschließlich der erforderlichen Maßnahmen vorgesehen. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich erfolgt auf dem Baugrundstück.

### **3.2.4 In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten**

Auf Grund der städtebaulichen Integration und der Weiternutzung durch Einzelhandel bzw. Wiederaufnahme einer Nutzung auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei wurde der Standort gewählt. Ein Alternativstandort im Siedlungszusammenhang des Bauviertels ist nicht vorhanden bzw. verfügbar.

### **3.2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen für zulässige Vorhaben mit Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen**

Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um einen Störfallbetrieb.

## **3.3 Zusätzliche Angaben**

### **3.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, der Umwelttechnische Bericht zum Schallschutz, die Altlastenuntersuchung und eine Luftbildauswertung zugrunde gelegt.

### 3.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans als vorbereitender Bauleitplan keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

### 3.4 Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit der Flächennutzungsplan-Änderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Betroffenheit	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Ausgleich
Mensch	gering	Bau- und betriebsbedingte Festsetzungen zur Einhaltung der Lärmwerte
Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt	gering	Erhalt des Kartierten Biotops, Ausgleich von beseitigten Strukturen auf dem Baugrundstück
Boden, Wasser, Klima, Luft	gering	Kontaminierte Bereiche sind durch Versiegelung abzudichten. Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grünflächen ist nur über nachweislich unbelastete Bodenpassagen möglich und gegebenenfalls sind diese Bereiche durch Aushub zu beseitigen. Zur Überwachung des Sanierungserfolges sind die beiden vorhandenen Grundwassermessstellen halbjährlich zu beproben.  Überprüfung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswasser in den Fiederbach, Erhalt der Frischluftschneise Fiederbach
Landschaftsbild, Ortsbild	gering	Neuanpflanzung von Bäumen auf dem Parkplatz, Erhalt und Ergänzung der Gehölze entlang der Bachau, Eingrünung zur Landschaft an der westlichen Grundstücksgrenze
Kulturgüter	keine	

### **3.5 Quellenangabe**

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg
- Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen Auswirkungen der Erweiterung des Lidl-Marktes am Standort Infanteriestraße 1 vom Juli 2017
- Schalltechnischer Bericht Nr. S1805045 zum Neubau eines Lebensmittelmarktes vom 22.05.2018
- Umwelttechnischer Bericht Nr. U1805101 zur altlastentechnische Erkundung Infanteriestr. 1 auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1545 1547/13, 1547/15 und 1627/1 vom 06.07.2018, mit Ergänzung zur Bewertung der Grundwasseranalysen vom 03.09.2018

Stadtplanungsamt  
Bearbeiterin: Angela Tiefel  
Stand: 17.09.2018