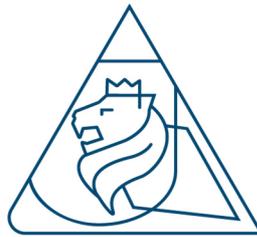


# Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Amberg 137 „Sondergebiet an der Infanteriestraße“



## AMBERG

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Amberg 137 „Sondergebiet an der Infanteriestraße“

#### Entwurf zum Umweltbericht

in der Fassung vom  
10.10.2018



Donau-Gewerbepark 5  
94486 Osterhofen  
FON: 09932/9544-0  
FAX: 09932/9544-77  
E-Mail: [info@GeoPlan-online.de](mailto:info@GeoPlan-online.de)

Hinweis: Dieser Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan i. d. F. vom 10.10.2018

---

## Inhalt

1.	Einleitung .....	3
1.1.	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes.....	3
2.	Umweltbericht.....	4
2.1.	Rechtliche Grundlagen .....	4
2.1.1.	Naturschutzgesetz .....	4
2.1.2.	Baugesetzbuch.....	4
2.1.3.	Allgemeines.....	4
2.1.3.1.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....	4
2.1.4.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	6
2.1.4.1.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung .....	6
2.1.5.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	7
2.1.6.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	22
2.1.7.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	22
2.1.7.1.	Vermeidung und Verringerung .....	22
2.1.7.2.	Ausgleich.....	22
2.1.8.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	24
2.1.9.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	25
2.1.10.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	25
2.1.11.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	26

---

## 1. Einleitung

### 1.1. Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Amberg beabsichtigt im Westen des Stadtzentrums an der Infanteriestraße (nördlich der Bundesstraße 85) ein ca. 10.639 m<sup>2</sup> großes Sondergebiet ‚Nahversorgung‘ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auszuweisen. Dabei werden zwei neue Gebäude errichtet. Der bestehende Markt wird zurückgebaut.

Im Norden entsteht das Gebäude des Einkaufsmarktes (Lebensmitteldiscounter) und südlich davon ein Gebäude für vermutlich eine Bäckereifiliale mit Cafe. zulässig wäre nach Bebauungsplan auch ein anderer Betrieb des Lebensmittelhandwerks mit angegliederter Gastronomienutzung. An der Zufahrt, bzw. zwischen den Gebäuden entstehen die zugehörigen Parkplätze.

Die Zufahrt soll über die Infanteriestraße im Osten erfolgen.

Der Stadtrat der Stadt Amberg hat beschlossen, einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan zu erstellen (Amberg 137). Mit der Bearbeitung des Umweltberichtes und des Grünordnungsplanes wurde das Planungsbüro GeoPlan aus Osterhofen beauftragt.

Der Grünordnungsplan liefert im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einen Beitrag zum Natur- und Landschaftsschutz, sowie zur landschaftlichen Einbindung und inneren Begrünung des Plangebietes.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren in ein Sondergebiet geändert (129. Änderung). Der Flächennutzungsplan weist derzeit für den Großteil des Areals ein Gewerbegebiet aus. Westliche Bereiche sind als landwirtschaftliche Nutzfläche gekennzeichnet.

---

## 2. Umweltbericht

### 2.1. Rechtliche Grundlagen

#### 2.1.1. Naturschutzgesetz

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

#### 2.1.2. Baugesetzbuch

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert.

#### 2.1.3. Allgemeines

##### 2.1.3.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt westlich des Stadtzentrums der Stadt Amberg. Das geplante Gebiet grenzt im Norden an die Straße Am Fiederbach und im Osten an die Infanteriestraße (Auffahrtsarm zur B85). Östlich grenzen an den Geltungsbereich drei Gewerbebetriebe. Im Süden grenzt der Fiederbach an den Geltungsbereich an. Im Westen schließt an den Geltungsbereich eine momentane Lagerfläche des Tiefbauamtes der Stadt Amberg an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 1545 1547/13, 1547/15 und eine Teilflächen der Flurnummern 1627/1 der Gemarkung Amberg mit einer Fläche von ca. 1 ha.

Der Flächennutzungsplan weist derzeit für den Großteil des Areal ein Gewerbegebiet aus. Westliche Bereiche sind als landwirtschaftliche Nutzfläche gekennzeichnet. Diese werden als Lagerplatz (Schotter) genutzt. Das Gelände des Gewerbegebietes ist derzeit mit einer ehemaligen Gärtnerei (Nordost) und einem Lebensmitteldiscounter (Westen) mit angrenzenden Parkplatzflächen (Süden) bestanden.

Im Süden, entlang des Fiederbachs befinden sich Uferbegleitgehölze und Heckenstrukturen. Im Bereich der ehemaligen Gärtnerei und der Lagerstätte, im nördlichen bzw. westlichen Teil des Geltungsbereiches sind ebenfalls Heckenstrukturen zu finden.

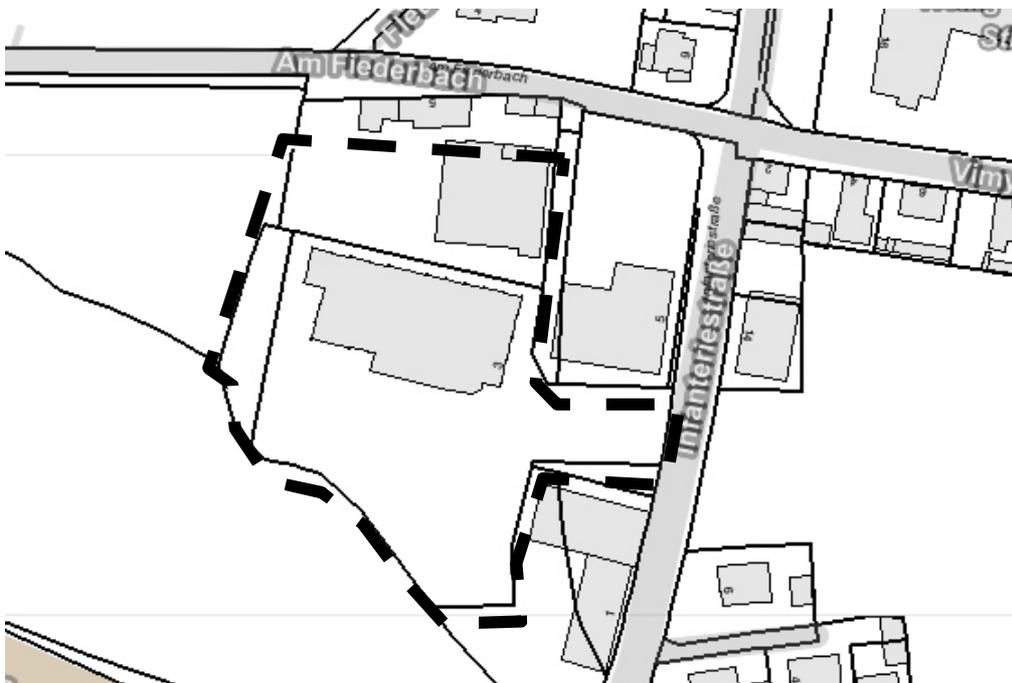
Im Norden grenzt eine Fläche für Gemeinbedarf (Friedhof) und ein Mischgebiet an. Südlich und südwestlich befinden sich Flächen, welche im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind. Tatsächlich handelt es sich um Flächen für den Naturschutz des Fiederbaches. Eine landwirtschaftliche Nutzung erfolgt nur in Form von Pflegemaßnahmen auf den

Feuchtwiesen. Im Osten befinden sich ein Mischgebiet und ein Sondergebiet (Gelände der Ostbayerischen Technischen Hochschule Amberg- Weiden).

### Übersichtsplan Topographische Karte (nicht maßstäblich, BayernAtlas 2018)



### Lageplan Digitale Flurkarte mit Geltungsbereich Bebauungsplan (nicht maßstäblich, BayernAtlas 2018)



#### 2.1.4. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für Lebensmittel mit max. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geschaffen werden. Ebenso soll eine Bäckereifiliale mit Cafe (100 m<sup>2</sup> Verkaufsraum) und angegliederter Freisitzfläche (100 m<sup>2</sup>) entstehen.

Umfang und Art der Bebauung kann dem zugehörigen Bebauungsplan und dessen Begründung entnommen werden.

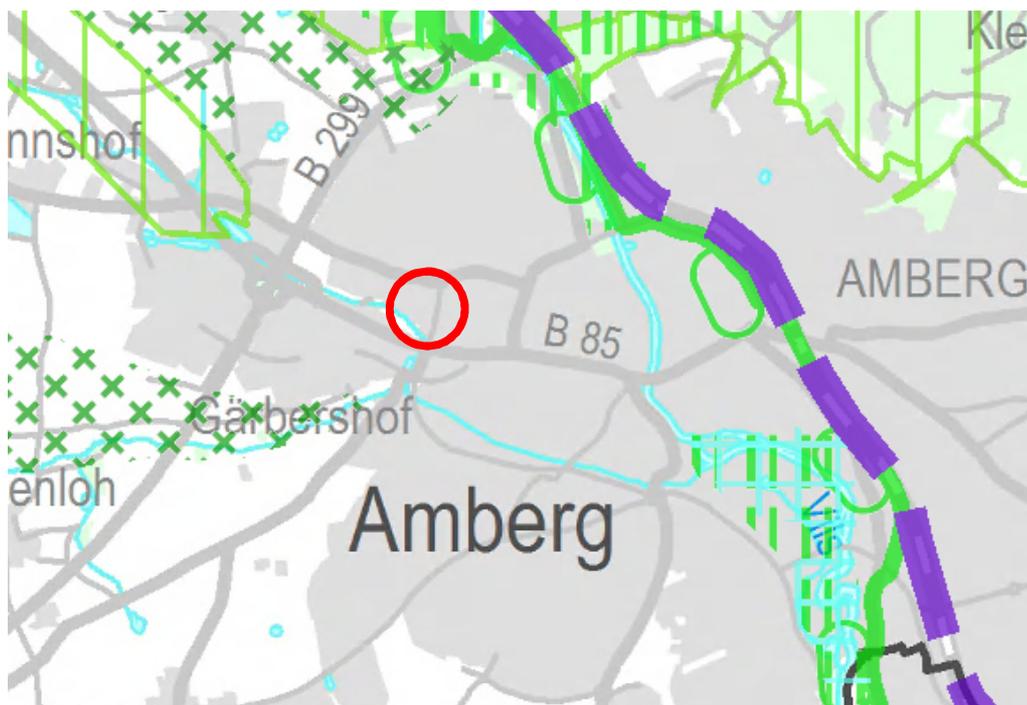
##### 2.1.4.1. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes berücksichtigt.

###### Regionalplan:

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Stadt Amberg in der Region Oberpfalz-Nord. Laut Regionalplan ist die Stadt als Oberzentrum gekennzeichnet. Das Areal ist in Begründungskarte 1 (ökologisch-funktionelle Raumgliederung) als Gebiet mit Belastung durch städtisch-industrielle Nutzung eingetragen. Das Gebiet befindet sich im ländlichen Teilraum dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll und im Stadt- und Umlandbereich Amberg. Amberg liegt als Schnittpunkt auf den überregionalen Entwicklungsachsen Regensburg – Lauf a. d. Pegnitz und Neumarkt i. d. Oberpfalz – Prag.

Spezielle Kennzeichnungen sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden.



Auszug Regionalplan Oberpfalz Nord (nicht maßstäblich, RISBY 2018)

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan:

Die überplante Fläche ist im aktuellen als Gewerbegebiet dargestellt. Westliche Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft gekennzeichnet.



Der Flächennutzungsplan wird durch die 129. Änderung im Parallelverfahren angepasst (Sondergebiet).

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

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Es wird unterschieden hinsichtlich baubedingter, anlagebedingter und betriebsbedingter Auswirkungen.

**A. Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt westlich des Stadtzentrums der Stadt Amberg. Das geplante Gebiet grenzt im Norden an die Straße Am Fiederbach. In östlicher Richtung schließen an den Geltungsbereich drei Gewerbebetriebe an. In Südlicher Richtung befindet sich der Fiederbach, dessen Ufergehölzsaum, auf Höhe des Geltungsbereiches, einen amtlich kartierten Biotop darstellt (Biotop Nr. AM-0127-001).

Biotopbeschreibung:

Älterer Gehölzsaum entlang des vermutlich vor längerer Zeit aus der Talmitte an den Muldenrand verlegten(?) Bachlaufes; im Süden grenzt ein teils nasser Wiesenrest, im Norden ein Gewerbebetrieb an den Bach an.

Bachbegleitend stehen Hybrid-Pappeln, ca. 40 jährig; im nordwestl. Teil auch Bruchweide und Trauerweide, übergehend in schmalen Weiden-Saum an temporär wasserführendem Graben; in der Krautschicht Rohrglanzgras, Mädesüß, Brennessel, Bärenklau, u.a.; im nordwestl. Bereich größerer Brennessel-Bestand mit Weiden-Gebüsch, der hier miterfasst wurde;

die Bachsohle ist ca. 2,0 m breit, sandig-schlammig; die steilen Böschungen sind ca. 1,0-1,5 m hoch; im weiteren Verlauf ist der Bach, bis zur Einmündung in den Ammerbach, noch stärker kanalisiert, dieser Teil wurde nicht miterfasst.

Der dominante Baumbestand (Hybrid-Schwarzpappeln mit arttypisch entwickelten Baumkronen) befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches am gegenüberliegenden Ufer des Baches. Die bestehenden Parkplätze werden zum Teil von den genannten Kronen überragt.

Der Geltungsbereich ist derzeit mit einem Gewächshaus und dem Betriebsgebäude einer ehemaligen Gärtnerei, Wohnhäusern (Gärtnereibetrieb), einem Lebensmitteldiscounter mit den zugehörigen Parkplätzen und einer Lagerfläche (Tiefbauamt der Stadt Amberg) bestanden.

Im Bereich der ehemaligen Gärtnerei und der Lagerstätte finden sich 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 nicht beeinträchtigt. In der Teilfläche des Flurstücks 1627/1, dem Flurstück 1545 und den bestehenden Parkplatzflächen müssen Hecken- bzw. Gehölzstrukturen gerodet werden.

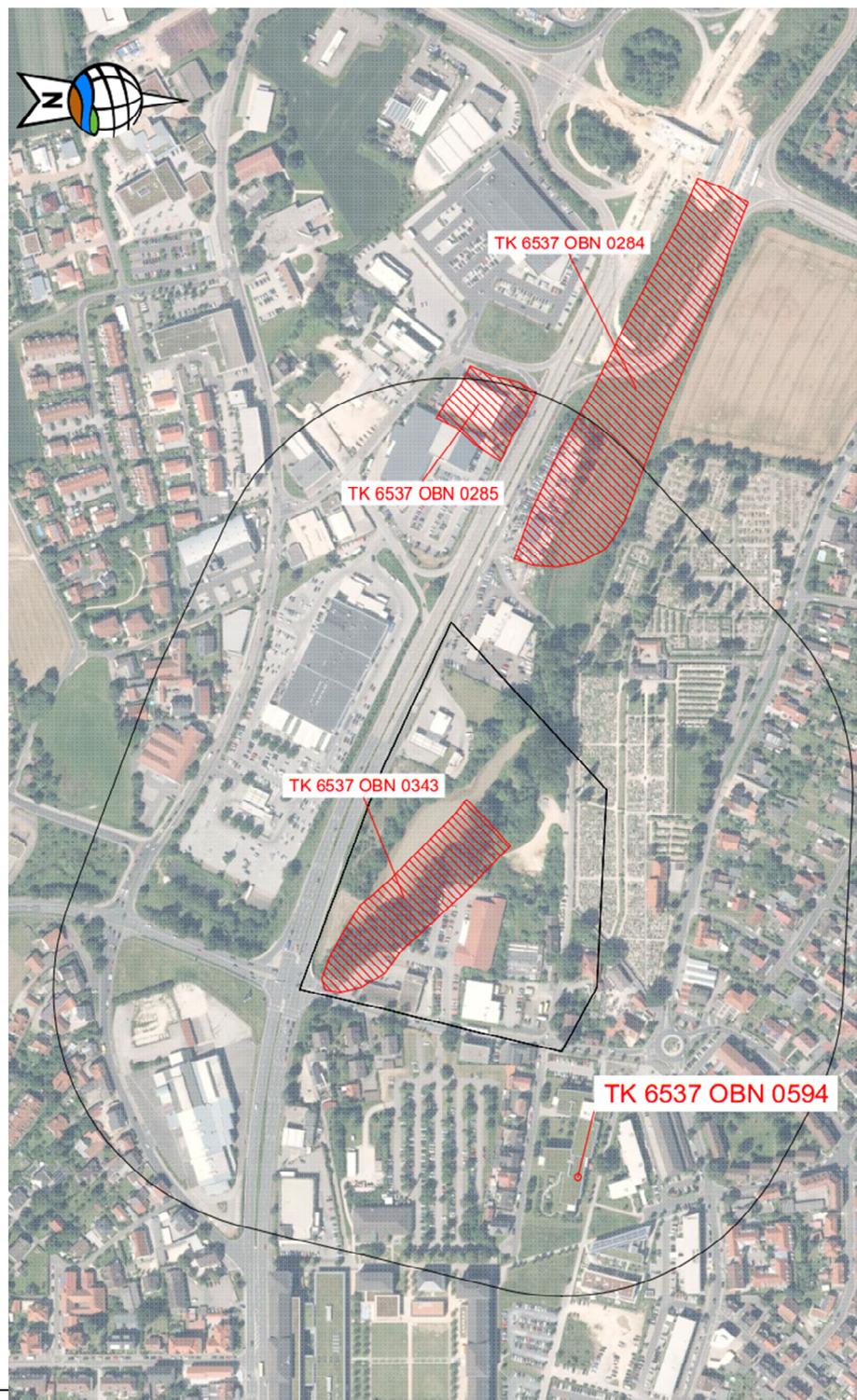
Durch die derzeitige und die angrenzenden Nutzungen und die Straßen in unmittelbarer Nähe ist mit einer Vorbelastung des Gebietes zu rechnen.



Übersichtskarte Naturpark und Biotopkartierung Stadt (nicht maßstäblich, BayernAtlas 2018)

Große Teilflächen des Stadtgebiets (gesamter westlicher Bereich) liegen im Naturpark Hirschwald.

Flächen der Artenschutzkartierung befinden sich südlich des Vorhabens auf den dort befindlichen Wiesen. Die Darstellungen in den Plänen stellen alte Aufzeichnungen dar, welche so in der Landschaft nicht mehr vorhanden sind (vgl. Beschreibung: Grünlandstandort). Auswirkungen auf Flächen der Artenschutzkartierung ergeben sich durch den Ersatzbau nicht.



<b>TK25</b> <b>6537</b>	<b>OBN</b> <b>0284</b>	<b>K</b> <b>F</b>	<b>ERFG</b> <b>20</b>	<b>GK-RW</b> <b>4488236</b>	<b>GK-HW</b> <b>5478796</b>
----------------------------	---------------------------	----------------------	--------------------------	--------------------------------	--------------------------------

**Landkreis(e):** Amberg, Stadt  
**(Haupt-)Lebensraumtyp:** Wiesen und Weiden / Grünland  
**Lagebeschreibung:** WIESE UND GROSSEGGENRIED N B85 DIREKT VOR AUFFAHRT ZUR B299 1KM W ALTSTADT AMBERG  
**Merkmale:** Nutzung: Landwirtschaft  
**Vorläufige Objektnr.:**

ARTNAME	RB	RD	ANZ	STA	NS	NM	DATUM	SI
Chorthippus albomarginatus Weißrandiger Grashüpfer	*	*	10	SB	AD	SR	30.08.1997	SDS
Chorthippus biguttulus Nachtigall-Grashüpfer	*	*	10	SB	AD	SR	30.08.1997	SDS
Chorthippus parallelus Gemeiner Grashüpfer	*	*	10	SB	AD	SR	30.08.1997	SDS
Euthystira brachyptera Kleine Goldschrecke	*	*	10	SB	AD	SR	30.08.1997	SDS
Metroptera roeseli Roesels Beißschrecke	*	*	10	SB	AD	SR	30.08.1997	SDS
Tettigonia viridissima Grünes Heupferd	*	*	4	SB	AD	R	30.08.1997	SDS
Zauneidechse Lacerta agilis	V	V	1	SB	JU	S	31.08.1997	SDS

<b>TK25</b> <b>6537</b>	<b>OBN</b> <b>0285</b>	<b>K</b> <b>F</b>	<b>ERFG</b> <b>20</b>	<b>GK-RW</b> <b>4488250</b>	<b>GK-HW</b> <b>5478680</b>
----------------------------	---------------------------	----------------------	--------------------------	--------------------------------	--------------------------------

**Landkreis(e):** Amberg, Stadt  
**(Haupt-)Lebensraumtyp:** Kraut-/ Staudenflur / Saum  
**Lagebeschreibung:** INDUSTRIEBRACHE S B85 E B299, HINTER REAL-MARKT, 1 KM W ALTSTADT AMBERG  
**Merkmale:**  
**Vorläufige Objektnr.:**

ARTNAME	RB	RD	ANZ	STA	NS	NM	DATUM	SI
Chorthippus biguttulus Nachtigall-Grashüpfer	*	*	10	SB	AD	SR	30.08.1997	SDS
Chorthippus parallelus Gemeiner Grashüpfer	*	*	10	SB	AD	SR	30.08.1997	SDS

<b>TK25</b> <b>6537</b>	<b>OBN</b> <b>0343</b>	<b>K</b> <b>F</b>	<b>ERFG</b> <b>20</b>	<b>GK-RW</b> <b>4488662</b>	<b>GK-HW</b> <b>5478618</b>
----------------------------	---------------------------	----------------------	--------------------------	--------------------------------	--------------------------------

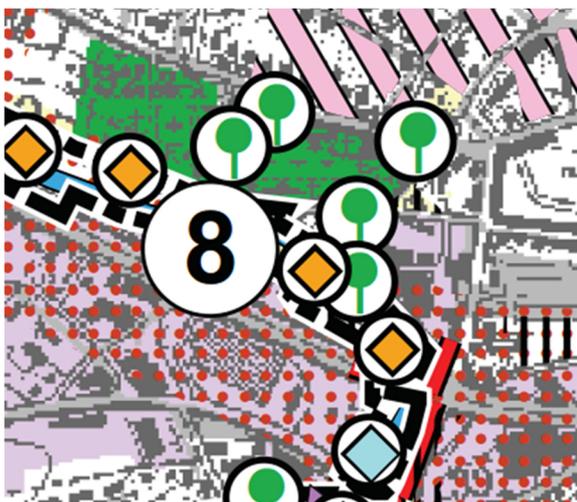
**Landkreis(e):** Amberg, Stadt  
**(Haupt-)Lebensraumtyp:** Wiesen und Weiden / Grünland  
**Lagebeschreibung:** FEUCHTE WIESENSENKE AM FIEDERBACH N B85, GEGENÜBER REAL-MARKT, 0,7KM W ALTSTADT AMBERG  
**Merkmale:** Nutzung: Landwirtschaft  
**Vorläufige Objektnr.:**

ARTNAME	RB	RD	ANZ	STA	NS	NM	DATUM	SI
Chorthippus albomarginatus Weißrandiger Grashüpfer	*	*	10	SB	AD	SR	25.09.1997	SDS
Chorthippus dorsatus Wiesengrashüpfer	V	*	10	SB	AD	SR	25.09.1997	SDS
Chorthippus parallelus Gemeiner Grashüpfer	*	*	10	SB	AD	SR	25.09.1997	SDS
Metroptera roeseli Roesels Beißschrecke	*	*	10	SB	AD	SR	25.09.1997	SDS
Pholidoptera griseoaptera Gewöhnliche Strauchschrecke	*	*	10	SB	AD	SR	25.09.1997	SDS
Tetrix subulata Säbeldornschrecke	*	*	2	SB	AD	HF	25.09.1997	SDS
Tettigonia viridissima Grünes Heupferd	*	*	2	SB	AD	R	25.09.1997	SDS

TK25 6537	OBN 0594	K P	ERFG 100	GK-RW 4488887	GK-HW 5478753				
Landkreis(e): Amberg, Stadt (Haupt-)Lebensraumtyp: Gebäude (-teil) Lagebeschreibung: AMBERG; Seniorenheim HL. GEIST STIFT, Infanteriestr. Merkmale: Weitere Lebensraumtypen/Ausstattung: Stadt Vorläufige ObjektNr.: ObjID: 33762									
ARTNAME		RB	RD	ANZ	STA	NS	NM	DATUM	SI
Kleine Bartfledermaus Myotis mystacinus		*	V	1	EF	OA DETER.: Wiesent Thilo	S	14.09.2012	SDS

Folgende Punkte zählt die Konfliktkarte des ABSP hinsichtlich des angrenzenden Gewässers auf:

- Beeinträchtigung der Bäche durch naturfernen Ausbau, durch zeitweise geringe Wasserführung, durch teils kritische Gewässerbelastung und durch Barrieren für Arten der Fließgewässer und Gewässerränder;
- Beeinträchtigung der Lebensraumqualität von Bächen und Bachauen, der ökologischen Bodenfunktionen und des Grundwassers durch intensive landwirtschaftliche Nutzung bis an den Gewässerrand; dadurch auch Konflikte mit dem Biber wie Fraßschäden, Abbrüche, Schäden an Teichen;
- Einengung der Entwicklungsmöglichkeiten von Gewässern und Auen durch Bebauung und Versiegelung bis nahe an den Gewässerrand;
- Beeinträchtigung von Feuchtlebensräumen durch geringe Flächengrößen und mangelhafte Vernetzung; Mangel an Laichgewässern und geeigneten Landlebensräumen für Amphibien und Libellen;



Konflikte zwischen Artenschutzbelangen und der Verkehrssicherungspflicht bei alten Baumbeständen (genaue Lage vgl. Baumkataster bzw. Biotopkartierung der Stadt Amberg).



Konfliktfeld lokal bedeutsame Offenlandbiotop mit Pflegeerfordernis: Diese Lebensräume gehen ohne dauerhafte Pflege oder extensive Nutzung verloren.

Die potentielle natürliche Vegetation ist im Geltungsbereich als Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald angegeben.

Zur geplanten Bebauung werden folgende Lebensräume in Anspruch genommen:

- Betriebsgelände einer ehemaligen Gärtnerei (verwildert)
- Heckenstrukturen
- Einzelbäume (Parkplatz)
- befestigte Flächen (Lagerstätte)
- versiegelte Fläche (Lebensmitteldiscounter, Parkplatz)

Der Flusslauf der Vils (FFH-Gebiet Nr. 6537-371.02 Vils von Vilseck bis zur Mündung in die Naab) stellt ein NATURA 2000-Gebiet im Stadtgebiet dar. Eine Betroffenheit besonders geschützter Arten von Anhang IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund der Habitatstruktur und der Lage des Geltungsbereiches nicht zu erwarten. Die genannte Pappelreihe befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Parkplatzflächen befinden sich auch schon heute teilweise unter den Kronen. Bauliche Maßnahmen rücken nicht näher an das Gewässer bzw. deren Begleitstrukturen. Es entstehen größere zusammenhängende Grünflächen zum Bach als zuvor vorhanden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist der Bestand an folgenden Bäumen zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und vor Beeinträchtigungen, insbesondere Einschränkung ihrer Lebensbedingungen, mechanischen Beschädigungen ober- und unterirdischer Baumteile, Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich, Bodenverdichtung, Bodenverunreinigung und –Versiegelung sowie vor Zerstörungen zu schützen.

- Laubbäume, die einen Stammumfang von mehr als 80 cm
- Nadelbäume, die einen Stammumfang von mehr als 100 cm  
Jeweils gemessen in 100 cm über dem Erdboden haben,
- Mehrstämmige Bäume, wenn die Summe des Umfanges der beiden stärksten Stämmlinge in 100 cm Höhe über dem Erdboden bei Laubbäumen mehr als 100 cm, bei Nadelbäumen mehr als 120 cm beträgt,
- Ersatzpflanzungen für Eingriffe in zu erhaltende/geschützte Bäume, unabhängig von ihrem Stammumfang.

Für den Fall der Bestandsminderung sind angemessen Ersatzpflanzungen zu leisten. Pflanzenart, Anzahl, Mindestgröße und Pflanzfristen werden im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde bestimmt. Die zu erhaltenden und bereits gepflanzten Bäume sind bei Baumaßnahmen DIN- und richtliniengerecht zu schützen (DIN 18920, Richtlinie zur Anlage von Straßen – Teil Landschaftsgestaltung, RAS-LG4).

Folgende Bäume, welche auch im Lageplan verzeichnet , sind auf dem Grundstück vorhanden. Einige erfüllen oben genannte Bedingungen. Die zur Rodung gekennzeichneten Bäume werden ausreichend ersetzt (24 Neupflanzungen). Der Antrag zum Vollzug der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Amberg wird parallel zur Bauleitplanung ausgefüllt und bei der zuständigen Stelle eingereicht.

Nr.	Art	Stammumfang	Baum-schutz-verordnung	Rodung
1	Spitz-Ahorn	73 cm	nein	ja
2	Spitz-Ahorn	45 cm	nein	ja
3	Spitz-Ahorn	44 cm	nein	ja
4	Spitz-Ahorn	40 cm	nein	ja
5	Sommer-Linde	88 cm	ja	ja
6	Sommer-Linde	78 cm	nein	nein
7	Sommer-Linde	90 cm	ja	nein
8	Sommer-Linde	93 cm	ja	nein
9	Sommer-Linde	78 cm	nein	ja
10	Weide	172 cm	ja	ja

Auswirkungen:

*Baubedingt*

- Flächeninanspruchnahme von Lebensräumen am Rande des Baustellenbereiches
- Mechanische Einwirkungen bei Baumaßnahmen (Vegetation) auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten
- Störungen durch Lärm und optische Reize im Umfeld der Baustelle

*Anlagenbedingt*

- Flächeninanspruchnahme von Lebensräumen bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Baukörper und Parkplätze (minimal)

*Nutzungsbedingt*

- Lärm und Verkehr durch Parkplatz und Anlieferung

Ergebnis:

Durch die Anlage des großflächigen Einzelhandelsbetriebes und des Back-Shops mit Gastronomiebetrieb entstehen gesamt gesehen Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Die Pflanzungen von Einzelbäumen wirken dem Eingriff ebenso entgegen wie die Vergrößerung der Grünflächen direkt angrenzend an den Bach (teilweise Ausgleichsflächen). Ausgehend vom Bestand ist gemäß § 34 BauGB bei den Flurnummern Fl.-Nrn. 1545 TF und 1547/15 die Eingriffsermittlung entbehrlich. Für die weiteren Flächen wird die Eingriffsregelung angewandt.

## **B. Schutzgut Boden**

### Beschreibung:

Aus naturräumlicher Sicht liegt Amberg am Übergang zwischen Jura und Urgelbirge. Die südwestliche Hälfte des Stadtgebietes ist einer mit Kreidesedimenten gefüllten Mulde am Rand der Mittleren Frankenalb zuzurechnen.

Laut Übersichtsbodenkarte 1:25.000 von Bayern wird der Boden im Geltungsbereich wie folgt beschrieben:

Boden: 997b

Besiedelte Flächen mit anthropogen überprägten Bodenformen und einem Versiegelungsgrad < 70%; bodenkundlich nicht differenziert

Das hier behandelte Untersuchungsgebiet liegt im Bereich von mesozoischen Kreideablagerungen, welche hier nicht direkt aufgeschlossen wurden. Oberflächennah werden diese Schichten von quartären Ablagerungen, humosen Oberböden bzw. anthropogenen Auffüllungen überlagert. Diese allgemeinen Kenntnisse wurden im Rahmen der Bodenaufschlussarbeiten auch bis in die erkundeten jeweiligen Endtiefen bestätigt. (vgl. Geotechnischer Bericht Nr. B1805151, Ingenieurbüro Geoplan)

Aufgrund der derzeitigen Nutzung und der Lage kann der Boden nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Das Areal ist bereits zum größten Teil versiegelt (bestehender Lebensmitteldiscounter und Parkplätze) bzw. anthropogen überprägt (ehemalige Gärtnerei, umliegende Gewerbebetriebe).

Die Grundstücke werden im Altlastenkataster ABuDIS 2.5 der Stadt Amberg/LfU als im Boden verbliebende Restbelastung bzw. teilsanierte Altlastenfläche geführt.

Durch die Vornutzung durch eine KFZ-Firma 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 wurde ein Aushub auf Fl.Nr. 1547/15 durchgeführt um die am stärksten belasteten Schadensbereiche zu entfernen. Geringbelastete Bereiche verblieben allerdings im Untergrund. Ebenso beließ man die in das Grundstück 1545 reichenden Belastungen im Boden. Von den ehemals 5 Grundwasserpegeln sind noch drei Pegel vorhanden.

Aufgrund dessen wurde durch das Ingenieurbüro GeoPlan aus Osterhofen eine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse sind dem Gutachten Nr. U1805101 der Geoplan GmbH zu entnehmen.

Bei fast allen Aufschlusspunkten wurden oberflächennah anthropogene Auffüllungen, teils mit Glas-/Bauschutt-/Metall-/Ziegel-/Müllresten durchsetzt, erkundet. Im Bereich der Untersuchungsfläche wurden umweltrelevant schadstoffbelastete Auffüllungen festgestellt. Dabei handelt es sich um flächendeckend nachgewiesene Verunreinigungen. Aufgrund der Einstufung der Proben auf größtenteils >HW1 und einmal >HW2 besteht deshalb Besorgnis einer nachhaltigen Grundwasserverunreinigung.

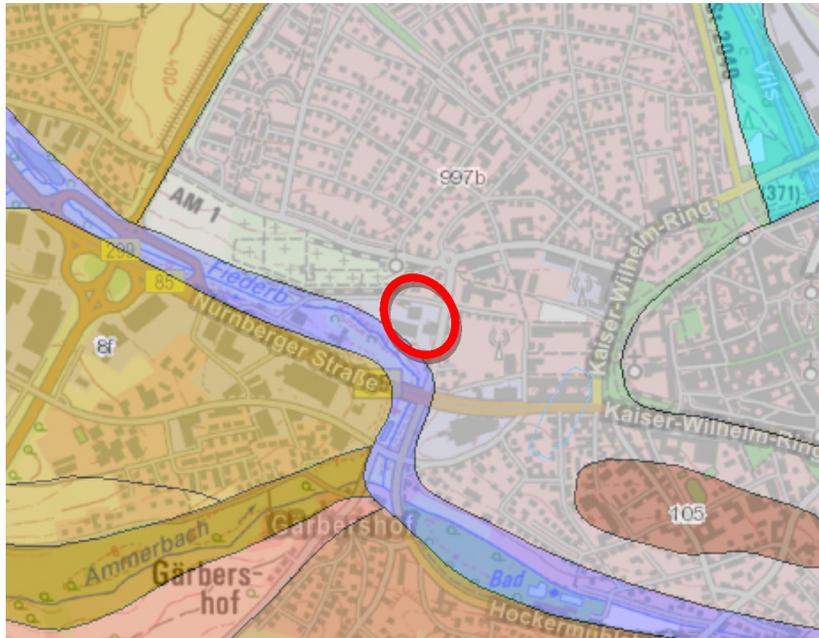
---

Zur Genehmigung von Baumaßnahmen sind detaillierte Pläne der Ausführungsplanung inklusive Darstellung des Umgriffes der Auffüllung und zukünftiger Versiegelungs- bzw. Versickerungsflächen vorzulegen. Zu den Versickerungsflächen gehören auch Grünflächen im Umgriff von Baumaßnahmen, die nicht wasserdicht versiegelt werden.

Die Auslagerung der Schadstoffe durch versickerndes Oberflächen-/Niederschlagswasser ist zu unterbinden. Dazu sind kontaminierte Bereiche weitgehend zu versiegeln. Sollte eine Versickerung von Oberflächen-/Niederschlagswasser erfolgen, ist dies nur über nachweislich unbelastete Bodenpassagen möglich. Dazu muss ein Aushub des kontaminierten Materials mit anschließender Untersuchung der Baugrube auf Schadstofffreiheit erfolgen. Das anfallende verunreinigte Material ist abfallrechtlich zu untersuchen und anschließend der Entsorgung zuzuführen. Die Aushubmaßnahmen müssen gutachterlich begleitet und dokumentiert werden.

Im bereits sanierten Bereich in der nord-westlichen Hälfte des Flurstücks 1547/15 sind keine Maßnahmen notwendig. Der Sanierungserfolg ist dem Bericht vom 10.04.2000 zu entnehmen.

Zur Überwachung des Sanierungserfolges sowie der Sicherungsmaßnahmen müssen die Grundwassermessstellen GWM S1 und S2, westlich des bestehenden Supermarktparkplatzes, halbjährlich beprobt werden. Der Untersuchungsumfang muss die Parameter Schwermetalle (Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber, Zink), Kohlenwasserstoff und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) enthalten.



Übersichtsbodenkarte ( nicht maßstäblich BayernAtlas 2018)

Auswirkungen:

Der Baubetrieb wird zu umfangreichen Erdbewegungen (Abtrag, Aufschüttungen) führen. Durch die derzeitige Nutzung liegt kein natürlicher Bodenaufbau mehr vor. Aufgrund der in-situ Ergebnisse der erkundeten Auffüllungen ist der gesamte im Rahmen des Bauvorhabens anfallende Aushub vor Ort gemäß sensorischer Auffälligkeiten in Haufwerken zwischenzulagern, zu beproben und einer Deklarationsanalytik zu unterziehen. Eine dauerhafte Untersuchung des Grundwassers ist vorzusehen.

Ergebnis:

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

### **C. Schutzgut Wasser**

#### Beschreibung:

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Als nächstes Oberflächengewässer ist der Fiederbach im Süden angrenzend zum Geltungsbereich zu nennen, welcher ca. 300 m bachabwärts dem Ammerbach zufließt. Das Fließgewässer und dessen Begleitgehölze werden durch den Eingriff nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der Topographie (abfallend hin zum Bach) ist von keinem hohen Grundwasserflurabstand auszugehen. Gemäß ABSP ist mit einem hohen bis sehr hohem Kontaminationsrisiko für das Grundwasser auszugehen. Zur Überwachung des Sanierungserfolges sowie der Sicherungsmaßnahmen müssen die Grundwassermessstellen GWM S1 und S2, westlich des bestehenden Supermarktparkplatzes, halbjährlich beprobt werden. Der Untersuchungsumfang muss die Parameter Schwermetalle (Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber, Zink), Kohlenwasserstoff und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) enthalten. Vergleichend können die Aussagen des Schutzgutes Boden hinzugezogen werden.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs liegt im Bereich der Hochwassergefahrenflächen HQextrem des Fiederbachs. Bauliche Anlagen können hier nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepasste Bauweise, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden.

Wasserschutzgebiete befinden sich nicht in näherer Umgebung.

Wassersensible Bereiche grenzen an den südlichen Teil des Geltungsbereiches entlang des Fiederbachs an. Der Geltungsbereich selbst befindet sich in einem Gebiet, in dem die Abgrenzung von wassersensiblen Bereichen auf Grund der Vielzahl von Bebauungen und der unbekanntem Aufschüttungen kaum möglich ist.

Aufgrund der geringen Veränderung der Nutzung im Geltungsbereich ist von keinen zusätzlichen Auswirkungen auf das Grundwasser und seine Neubildung auszugehen. Zudem sind Sicherungsmaßnahmen vorgesehen.

Im Rahmen der Erkundungsarbeiten zur Altlastenuntersuchung wurde nur im Schurf SCH 3 ein Grundwasser bei 2,60 m Tiefe (= 376,50 m NN) erkundet. Hierbei handelt es sich nicht um exakt ausgespiegelte Grundwasserspiegel. Das Grundwasser ist hier in den sandigen und kiesigen Ablagerungen ausgebildet. In den anderen Ansatzpunkten konnte kein Grundwasser eingemessen werden, sodass von einer lokalen Schicht- / Stauwasserlinse mit geringer Ergiebigkeit auszugehen ist.

Grundsätzlich ist witterungsbedingt auch mit Schichtwasserhorizonten in durchlässigeren Böden über stauenden Horizonten, wie z. B. in den bindigen Ablagerungen, in allen Tiefen bis GOK, auch über einem geschlossenen Grundwasserhorizont, zu rechnen. Dies ist auch hinsichtlich der Bauausführung zu beachten. Genaue Angaben zur Tiefenlage des geschlossenen Grundwasserspiegels stehen uns derzeit nicht zur Bewertung zur Verfügung. Diese wären bei Bedarf beim zuständigen Wasserwirtschaftsamt einzuholen.

Auswirkungen:

Durch den hohen Versiegelungsgrad wird grundsätzlich die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt. Sämtliches Oberflächenwasser der Verkehrsflächen und des Gebäudedaches soll gedrosselt und mit einem Maximalabfluss von 30 l/s in den Fiederbach gleitet werden. 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. Zur Überwachung des Sanierungserfolges sowie der Sicherungsmaßnahmen müssen die Grundwassermessstellen GWM S1 und S2, westlich des bestehenden Supermarktparkplatzes, halbjährlich beprobt werden. Der Untersuchungsumfang muss die Parameter Schwermetalle (Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber, Zink), Kohlenwasserstoff und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) enthalten.

Ergebnis:

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei Einhaltung aller Festsetzungen als gering einzustufen.

#### **D. Schutzgut Klima**

Beschreibung:

Der Geltungsbereich selbst besitzt derzeit keine klimatisch wirksamen Vegetationsflächen oder Biomassen, großvolumige Gehölze oder Vegetationsstrukturen sind nur in den Randbereichen (Uferbegleitgehölze) vorhanden. Der Geltungsbereich selbst ist in der Klimakarte des ABSP als Siedlungsbereich mit sehr starker Wärmebelastung dargestellt. Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Bundesstraße, den angrenzenden Gewerbebetrieben und dem angrenzenden Ortsbereich ist ebenso mit einem gestörten Kleinklima in der Umgebung zu rechnen.

Das Bachtal stellt allerdings eine Frischluftschneise hin zur Innenstadt dar.

Das Klima ist mit einer Jahresmitteltemperatur von 8° bis 9°C und einer mittleren Jahresniederschlagsmenge von 600 – 700 mm mäßig feucht.

Auswirkungen:

Die Baumaßnahme beseitigt einzelne Gehölze bzw. Sträucher und führt gleichzeitig durch die hohe Versiegelung zu einer kleinflächigen Überwärmung.

Die Frischluftproduktion des Ortes wird aufgrund der umliegenden Gewerbebetriebe und der derzeitigen Nutzung durch die Änderungen auf dem Areal nicht merklich gestört. Die bestehende Frischluftschneise wird durch den Ersatzneubau aufgrund der Lage der Gebäude nicht beeinträchtigt.

Während des Baubetriebes sind lufthygienische Belastungen (Schadstoff- und Staubemissionen) in geringem Umfang zu erwarten. Auch während des zukünftigen Geschäftsbetriebes ist mit lufthygienischen Belastungen durch den Einkaufsverkehr zu rechnen.

Ergebnis:

Die Anlage und der Betrieb des Lebensmittelvolldiscounters führt zu geringen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

## **E. Schutzgut Landschaftsbild**

### Beschreibung:

Das Planungsgebiet gehört zur naturräumlichen Einheit „Fränkische Alb“. Die Untereinheit ist als Hochfläche der Mittleren Frankenalb verzeichnet. Im dicht bebauten Stadtgebiet verschwinden die naturräumlichen Eigenarten der Landschaft fast völlig. Der Geltungsbereich ist geprägt durch gewerblichen Betrieb im Weiteren Umgriff des Geltungsbereichs. Das Gelände fällt nach Süden hin ab. Im Süden bzw. Westen befindet sich eine dichte Eingrünungsstruktur (Uferbegleitgehölze).

Das Areal ist von der freien Landschaft nicht einsehbar. Es befindet sich im städtischen Umfeld.

### Auswirkungen:

Die Ausweisung des Sondergebietes greift nur in Einzelfällen in Gehölzstrukturen ein. Dieser Eingriff wird durch Neupflanzungen ausgeglichen. Ortsrandbereiche ohne bestehende Abschirmung sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

### Ergebnis:

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen binden die Baukörper in die Landschaft ein. Aufgrund der bereits bestehenden Beeinträchtigungen, der Gebäudetypen und Ausmaße sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering einzustufen.

## **F. Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)**

### **Erholung**

### Beschreibung:

Die Stadt Amberg ist mit seiner fast tausendjährigen Geschichte ein traditionsreicher Ort. Amberg liegt auf der „Bayerischen Eisenstraße“, welche eine Verbindung von Industrie- und Kulturdenkmälern zwischen Pegnitz und Regensburg darstellt. Das Gebiet in und um Amberg lädt mit seinen Wander- bzw. Radwegen und den Wald – und Grünflächen zur naturnahen Naherholung ein.

Aufgrund der Lage, der vorherigen Nutzung und den bisherigen Planungen der Gemeinde (Flächennutzungsplan) hat das Gebiet keine Funktion für naturnahe Erholung. Die fußläufige Erreichbarkeit ist gegeben. Der Fuß- und Radweg „Anton-Leidinger-Weg“ führt in ca. 100 m südlicher Entfernung auf gegenüberliegender Seite der Bundesstraße und wird nicht beeinträchtigt. Weitere überregional bedeutsame Erholungseinrichtungen befinden sich nicht an das Gelände angrenzend. Nördlich des Areals soll gemäß ABSP eine Freilandverbindung entstehen.

### Auswirkungen:

Die vorgesehene Planung beeinträchtigt die Erholungsnutzung nicht.

Ergebnis:

Die vorgesehene Planung führt zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung).

**Lärm**

Beschreibung:

Gemäß ABSP handelt es sich bei dem Areal um eine durch Lärm beeinträchtigte Freifläche (Bundesstraße).

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung und die Prognose basieren auf einem gesondert erstellten Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros GeoPlan (Schalltechnischer Bericht Nr. S1805045). Dabei wurde u. a. die DIN 18005 zum Berechnungsverfahren, zu schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und zum Schallschutz im Städtebau verwendet.

Der vorliegende schalltechnische Bericht (Nr. S 1805045) zeigt auf, dass durch bei Errichtung und während des Betriebs des geplante Neubau bei Einhaltung der im Gutachten genannten Maßnahmen und den herrschenden Voraussetzungen ein ausreichender Lärmschutz gesichert ist. Alle diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen worden. Der reduzierte Immissionsrichtwert wird an allen Immissionsorten zur Tagzeit eingehalten bzw. unterschritten. An den Immissionsorten IP 1, IP 2 und IP 4 wird der reduzierte Nacht-Immissionsrichtwert eingehalten bzw. unterschritten. An den Immissionsorten IP 3 und IP 5 wird der reduzierte Richtwert zur Nachtzeit um bis zu 1,8 dB(A) überschritten. Der für ein Mischgebiet geltende Immissionsrichtwert zur Nachtzeit von 45 dB(A) wird an den Immissionsorten IP 3 und IP 5 eingehalten. Zudem lässt die Nutzung der umliegenden Gewerbebetriebe darauf schließen, dass ein Betrieb zur Nachtzeit nicht stattfindet und somit nur von einer geringen Vorbelastung (Reduzierung des Nacht-Immissionsrichtwertes < 3 dB) ausgegangen werden kann.

Auswirkungen:

Der Umwelttechnische Bericht Nr. S1805045 stellt die Auswirkungen dar, weshalb auf diesen verwiesen wird. Unter der Berücksichtigung der Maßnahmen (Auflagen) und der im Untersuchungsbericht behandelten Voraussetzungen ist ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft gesichert.

Ergebnis:

Bei Einhaltung der festgesetzten Auflagen ist von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm) auszugehen.

**G. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

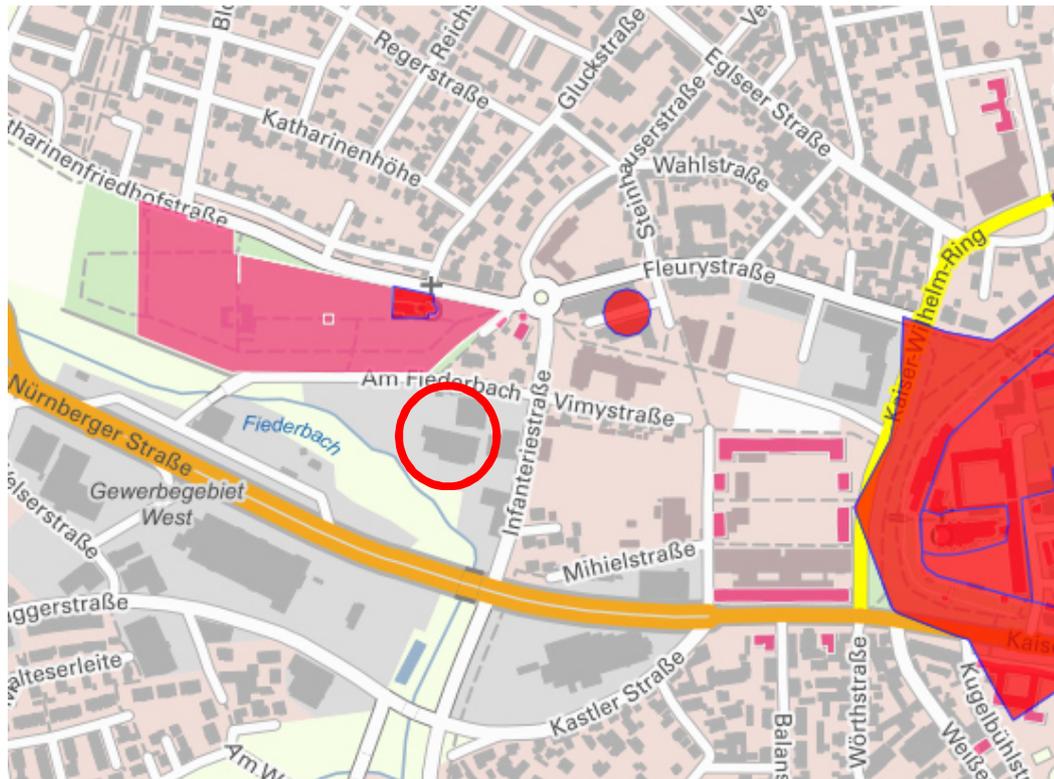
Beschreibung:

Für den Geltungsbereich findet sich im Flächennutzungsplan und im BayernAtlas kein Hinweis auf Flächen mit Kultur- oder Bodendenkmalen. Der Katharinen Friedhof, nördlich des geplanten Vorhabens, ist als Baudenkmal verzeichnet. Im Bereich der St. Katharinen-Kirche befindet sich ein Bodendenkmal (134006).

In ca. 150 m nordöstlicher Richtung befindet sich ein verebneter Grabhügel, der als Bodendenkmal (140944) gekennzeichnet ist. In östlicher Richtung befin-

den sich die ehemalige Infanteriekaserne (Baudenkmal) und die Altstadt von Amberg, die ebenfalls als Bodendenkmal (118543, 507014) und Ensemble charakterisiert wird. Alle genannten Denkmäler werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Weitere Bau- und Kunstdenkmäler befinden sich nicht in der näheren Umgebung. Aufgrund der vorhergehenden Nutzung können Bodenfunde ausgeschlossen werden.



Übersichtskarte Bau- und Bodendenkmäler (nicht maßstäblich, BayernAtlas 2018)

#### Auswirkungen:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht betroffen. 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.

#### Ergebnis:

Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt (Kreisarchäologie) zu melden. Ein Hinweis dazu wurde im Bebauungsplan aufgenommen. Es ist von keinen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

## H. Wechselwirkungen

Im Untersuchungsraum sind keine Wechselwirkungen bekannt.

### 2.1.6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes wäre auf der Fläche weiterhin gewerbliche Nutzung zulässig. Der Bebauungsplan konkretisiert den Flächennutzungsplan. Bezüglich der Lärmemissionen und der Auswirkungen auf den Naturhaushalt kann keine Prognose abgegeben werden, da nicht bekannt ist welche gewerbliche Nutzung sich ansonsten angesiedelt hätte.

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

#### 2.1.7.1. Vermeidung und Verringerung

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sieht der Bebauungs- und Grünordnungsplan folgende Festsetzungen vor:

- Einzelbaumpflanzungen
- Festlegung von Emissionskontingenten
- Gepufferte Ableitung des Oberflächenwassers
- Altlastenuntersuchung
- Heckenpflanzung im Norden

#### 2.1.7.2. Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird der Leitfaden des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ herangezogen.

Geplante Nutzung:

**Sondergebiet**

Flurnummer:

Fl.Nr. 1545 TF, Fl.Nr. 1547/15, Fl.Nr. 1547/13

Fl.Nr. 1627/1 TF,

Gemarkung:

Amberg

Größe:

10.668 m<sup>2</sup>

Festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 = Typ A (hoher Versiegelungsgrad)

Die Baugrundstücke Fl.-Nrn. 1547/15 (bestehender Lidl-Markt) und 1545 (ehemalige Gärtnerei mit vorhandener Bebauung) sind als Innenbereichsflächen nach § 34 BauGB einzustufen. Entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Das Baugrundstück mit dem bestehenden Markt hat eine hohe Grundfläche (nach § 19 der BauNVO Grundstücksfläche, welche durch bauliche Anlagen wie Gebäude oder Bodenbeläge überdeckt sind). Ähnliches gilt für die angrenzenden Gewerbegrundstücke an der Infanteriestraße.

Das Grundstück mit der aufgelassenen Gärtnerei weist auf Grund der Nutzung größere Freiflächen auf, z. T. mit durch die Sukzession vorhandenen Gehölzaufwuchs. Das Einfügegebot in die Eigenart der näheren Umgebung des § 34 Abs. 1 BauGB beinhaltet die Art und das Maß der Nutzung. Das Maß der Nutzung wird u. a. durch die Grundfläche bzw. GRZ definiert. Die festgesetzte GRZ von 0,8 wäre nach § 34 BauGB auf Grund der großen versiegelten Flächen auf den benachbarten Gewerbegrundstücken zulässig und ist damit nicht ausgleichspflichtig.

Die nach Westen anschließenden Flächen (Fl-Nrn. 1547/13 und TF 1627/1) liegen im Außenbereich. Hier wird die Eingriffsregelung angewandt.

Bestandsflächen und Grünflächen werden aus der Eingriffsermittlung ausgeschlossen.

Das Schutzgut Mensch ist im Rahmen der Eingriffsregelung nicht zu prüfen.

**Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Lagerflächen der Stadtwerke mit einzelnen Strauchstrukturen)**  
**864 m<sup>2</sup>**

Das Gelände wird derzeit als geschotterte Lagerfläche auf Altlastenverdachtsflächen genutzt. In den Randbereichen befinden sich Strauchhecken.  
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 = Typ A (hoher Versiegelungsgrad)

Nachfolgend wird die Einschätzung nach Kategorie und Kompensationsfaktor im Detail dargestellt.

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| - Arten und Lebensräume: | Kategorie I-II<br>Schotterflächen, Altlasten, Strauchstrukturen |
| - Boden:                 | Kategorie I<br>anthropogen überprägter Boden, Altlasten         |
| - Wasser:                | Kategorie II<br>Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen       |
| vorhanden                |   |
| - Klima und Luft:        | Kategorie I<br>Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luft-      |
| austauschbahnen          |   |
| - Landschaftsbild:       | Kategorie I<br>Lagerfläche an Gewerbegebiet                     |

Somit liegen 3 Schutzgüter in Kategorie I und 2 Schutzgüter in Kategorie II vor.  
Die Gesamteinstufung liegt damit in Kategorie 1 – geringe Bedeutung.

Laut dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums liegt der Ausgleichsfaktor zwischen 0,3 und 0,6.

Aufgrund der festgesetzten Ortsrandeingrünung, und der vorgesehen Baumpflanzungen des gesamten Geländes als eingriffsmindernde Maßnahme ist der Faktor 0,4 gerechtfertigt. Zudem würde ohne die Bebauung weiterhin intensive Landwirtschaft betrieben werden und ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden sein.

$$864 \text{ m}^2 \times 0,4 = \mathbf{346 \text{ m}^2}$$

Der Ausgleich von 346 m<sup>2</sup> wird auf einer Teilfläche des Geltungsbereiches erbracht.

Es ist eine Feldgehölzpflanzung angrenzend an die Bachbegleitstrukturen durchzuführen. Für festgesetzte Bepflanzungen sind heimische bzw. standortgerechte Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste).

Der Pflanzabstand der Heckenpflanzen beträgt 1,50x1,50 m. Mindestens 3-5 Pflanzen einer Art und mind. 5 versch. Straucharten aus der Pflanzliste sollen gepflanzt werden. Die Pflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen.

Auf den Freiflächen ist eine Landschaftsrasenmischung anzusäen und ein Saum zu entwickeln. Dieser ist einer Herbstmahd zu unterziehen.

#### Pflanzqualitäten

**Bäume in flächigen Pflanzungen:** v. Heister, 150 cm – 200 cm

**Sträucher:** v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 100 - 150 cm

Der notwendige Ausgleich ist somit in Gänze erbracht.

Die Ausgleichsfläche ist dem Bay. Landesamt für Umwelt zur Eintragung in das Bay. Ökoflächenkataster zu melden.

#### 2.1.8. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die ursprüngliche Planung zum Einleitungsbeschluss mit einer Süd-Westausrichtung des Marktes und einer weiteren Zufahrt über die Straße Am Fiederbach wird nicht weiter verfolgt. Da die Anlieferung über diese Straße vorgesehen war mit Laderampe an der Nordseite des Gebäudes, wären die Wohngebäude an der Straße Am Fiederbach hohen Immissionen ausgesetzt gewesen.

Aber auch aufgrund der geforderten Anzahl an Verkaufsfläche, Lagerfläche und der Zahl an Parkplätzen ist eine anderweitige Anordnung der Gebäude nicht sinnvoll.

Die Anlieferung des Discounters erfolgt seitig, abgewandt, von nächstliegend angrenzenden Wohngebäuden, wozu es keine Alternative gibt. Durch die südlich angeordneten Parkplätze ist eine gemeinsame Zufahrt mit der geplanten Bäckereifiliale möglich.

Die Zufahrt wird zur bisherigen Situation verbessert indem diese verbreitert wird und somit eine Möglichkeit zur Aufstellung eines Linksabbiegers ermöglicht wird. Der Markt wird hin zur Wohnbebauung ideal durch Pflanzungen abgeschirmt. Auch sind durch die Gebäudestellung die nördlich liegenden Wohngebiete geschützt. Aufgrund der Uferbegleitvegetation des Fiederbaches besteht im südlich Rand des Geltungsbereiches bereits eine dichte Eingrünung welche das

Gebiet von dieser Seite her abschirmt. Die Eingrünung wird durch die dort liegenden Ausgleichsflächen ergänzt und gestärkt.

2.1.9. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

2.1.10. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen.

Da bei Durchführung entsprechender Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht mit erheblichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen ist, können sich Maßnahmen zum Monitoring auf die Kontrolle der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen während der Bauphase und auf die Pflege und Entwicklung der Gehölzpflanzungen beschränken. Es wird vorgeschlagen, den Anwuchserfolg der Gehölze 4-5 Jahre nach der Pflanzung zu kontrollieren, um Ausfälle, z.B. durch unvorhergesehene Klimaextreme, durch Pflegemaßnahmen oder Ersatzpflanzungen zu kompensieren.

### 2.1.11. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Ausweisung eines Sondergebietes zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters und dessen zugehörigen Parkplätzen führt zunächst zu mehreren Konfliktpunkten. Die Flora und Fauna angrenzender Bereiche wird etwas beeinträchtigt. Durch die Lage und Errichtung eines typischen Einkaufs-Marktes und einer Bäckereifiliale wird das Landschaftsbild von Amberg aufgrund der bisherigen Nutzung nicht beeinträchtigt. Der Markt ist durch die Position auf vormaligen Gewerbeflächen, den angrenzenden Betrieben und der angrenzenden Straßen gut eingebunden. Lärmschutzkonflikte sind durch Einhaltung der Lärmkontingente nicht zu erwarten. Anfallendes Oberflächenwasser muss gedrosselt abgeleitet werden.

Bei Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen ist insgesamt von geringen bis mittleren Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis</b>
Mensch (Lärm)	gering	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	-	-	-	-
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Boden	gering	gering	-	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	-	-	-	-

---

## Quellenverzeichnis

- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB) § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz
- Baugesetzbuch (BauGB) § 2 (4) Aufstellung der Bauleitpläne
- Baugesetzbuch (BauGB) § 13 Vereinfachtes Verfahren
- Baugesetzbuch (BauGB) § 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 11 Sonstige Sondergebiete, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche
- DIN 18920, Richtlinie zur Anlage von Straßen – Teil Landschaftsgestaltung, RAS-LG4)
- DIN 18005 Teil I- Ausgabe Juli 2002, Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung), Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

## Internetquellen

- <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=ba&bgLayer=atkis&lang=de&catalogNodes=11,122&plus=true>, Zugriff April 2018
- <http://risby.bayern.de/>, Zugriff April 2018
- <http://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6/rpl6-inhalt.htm>, Zugriff April 2018
- [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm), Zugriff April 2018
- [http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu\\_boden\\_ftz/index.html?lang=de](http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de), Zugriff April 2018
- [http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu\\_gewaesserbewirtschaftung\\_ftz/index.html?lang=de&localld=mapcontents8297](http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_gewaesserbewirtschaftung_ftz/index.html?lang=de&localld=mapcontents8297), Zugriff April 2018

## Datenquellen

Geodaten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Artenschutzkartierungsdaten: Bayrisches Landesamt für Umwelt  
Arten und Biotopschutzprogramm Landkreis Amberg-Weizsach

Altlastenkataster ABuDIS 2.5 der Stadt Amberg/LfU

Altlastenuntersuchung Gutachten Nr. U1805101 der Geoplan GmbH

Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros GeoPlan (Schalltechnischer Bericht Nr. S1805045)

Pflanzqualitäten nach Vorgaben des Bund deutscher Baumschulen e.V.

**Planung:**



**GeoPlan**

Donau-Gewerbepark 5

94486 Osterhofen

FON: 09932/9544-0

FAX: 09932/9544-77

E-Mail: [info@GeoPlan-online.de](mailto:info@GeoPlan-online.de)



.....  
Martin Ribesmeier  
B. Eng. (FH) Landschaftsarchitektur