

Begründung zur
152. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
der Stadt Amberg

Entwurf in der Fassung vom 25.09.2024

1. Planungskonzept

Der Stadtteil Raigering ist ein langgezogenes überwiegend vom Wohnen und von deutlichen Hanglagen geprägtes Viertel (mit restlichen Landwirtschaften) in der Stadt Amberg. Das geplante Wohnbaugebiet von ca. 0,8 ha liegt nordöstlich des älteren Bebauungsplangebietes Amberg 59 „Raigering Süd“ an einem Ostnordosthang mit einer Hangneigung von ca. 10 %.

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist bisher eine größere Wohnbauerwartungsland-Reserve von insgesamt ca. 1,7 ha (WA der 2. Priorität) dargestellt. Der nördliche Streifen (ca. 0,9 ha) ist allerdings noch stärker nach Norden exponiert mit einer Hangneigung von ca. 13 %, was sonnenenergetisch sehr ungünstig ist; außerdem gibt es trotz langjähriger Bemühungen keine Verwertungsbereitschaft der Grundstückseigentümer. Deshalb soll dieser Bereich im Flächennutzungs- und Landschaftsplan künftig nur mehr als Fläche für Landwirtschaft (entspricht der gegenwärtigen Nutzung) dargestellt werden; andere Wohnbaugebiete sollen an günstigeren Standorten entwickelt werden. Die geplante Ausgleichsfläche im Norden soll (geringfügig angepasst) als öffentliche Grünfläche dargestellt werden (bisher saure Wiese mit kleinem Quellaustritt). Die bisherige kleine öffentliche Grünfläche des alten Bebauungsplanes „Raigering Süd“ an der Fagerastraße soll wegen der geringen ökologischen Wirksamkeit zugunsten des Wohnungsbaus aufgegeben werden.

Die Planung entspricht den Anforderungen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans Oberpfalz-Nord hinsichtlich Lückennutzung, Anbindungsgebot, Möglichkeit zur Sonnenenergienutzung und wirtschaftlichen Erschließung.

Parallel zum 152. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird in einem Teilbereich der Bebauungsplan Amberg 162 „An der Fagerastraße“ aufgestellt.

2. Wohnbauflächenbedarf

Die Stadt Amberg hat aufgrund der langfristig stagnierenden Einwohnerzahl keinen großen Wohnflächenbedarf mehr. Der zusätzliche Wohnflächenbedarf ist weitgehend auf die immer noch zunehmenden Einpersonenhaushalte (zusätzlich ca. 300-350 Wohneinheiten bei Trendfortschreibung), auf die dauerhafte Flüchtlingsunterbringung besonders aus der Ukraine (Nachfrage besonders in einem Oberzentrum wie Amberg; derzeit über 900 Personen) und den Aufbau des Landesamtes für Pflege sowie zweier Behördenverlagerungen zurückzuführen. Rein rechnerisch wäre dieser Bedarf durch die Nutzung aller erschlossenen Baulücken, Leerstände und Unternutzungen vollständig zu decken.

Tatsächlich ist die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer von Baulücken gerade in jüngster Zeit äußerst gering, da häufig wegen der stark gestiegenen Bodenpreise und geringen Zinsen auf eine weitere Wertsteigerung spekuliert wird. Für viele leerstehende Wohnhäuser werden so hohe Preise verlangt, dass für lange Zeit keine Nachnutzung zu erreichen ist. Außerdem entsprechen fast alle Alt-Immobilien nicht dem Stand der Technik (insbesondere hinsichtlich der Dämmung, Heizung, Solarnutzung und sonstiger Installationen) und finden in diesem Zustand selten Interessenten, meistens erst nach entsprechenden Sanierungen bzw. Modernisierungen, bei welchen ein erheblicher Nachholbedarf besteht.

Bei einer immer noch überwiegender Nachfrage im Eigenheimbereich (neben dem Geschosswohnungsbau für Flüchtlinge, Senioren und andere Bedürftige) muss, unter Annahme einer ca. 10-prozentigen Nutzung von Baulücken in den nächsten 10 Jahren, einer mäßigen Flüchtlingsentwicklung und einer Unterbringung von 80 % der Beschäftigten des Landesamts für Pflege und der anderen Behörden, derzeit von einem zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf über die rechtskräftigen Bebauungspläne hinaus von netto mindestens ca. 23 ha in der Stadt Amberg ausgegangen werden. Davon sollen im Bereich der 152. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ca. 0,8 ha untergebracht werden.

3. Flächenbilanz

Bestand:

Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	ca. 1,66 ha	= 75,5 %
Dorfgebiet (MD)	ca. 0,06 ha	= 2,7 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,04 ha	= 1,8 %
Fläche für Landwirtschaft (Ausgleichsfläche)	ca. 0,44 ha	= 20,0 %

Geltungsbereich	ca. 2,20 ha	= 100,0 %
-----------------	-------------	-----------

Planung:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,78 ha	= 35,5 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,10 ha	= 4,5 %
Öffentliche Grünfläche (Ausgleichsfläche)	ca. 0,41 ha	= 18,6 %
Fläche für Landwirtschaft	ca. 0,91 ha	= 41,4 %

Geltungsbereich	ca. 2,20 ha	= 100,0 %
-----------------	-------------	-----------

Stabsstelle 5.02
 Bearbeiter: W. Babl
 Stand: 06.08.2024