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

Entwurf in der Fassung vom 16.07.2025

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 aktuell 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 absehbare 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 Planung entspricht den Anforderungen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans Oberpfalz-Nord hinsichtlich Lückennutzung, Anbindungsgebot, Möglichkeit zur Sonnenenergienutzung und wirtschaftlicher 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 ca. 1000 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 in der Stadt Amberg ein erheblicher Nachholbedarf besteht.

Bei einer immer noch überwiegenden 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. Umweltbericht

3.1 Einleitung

Die geplante Fläche soll im Osten des Stadtgebietes in integrierter Lage mit direkter Anbindung an bestehende Straßen auf einer bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche entstehen. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist vorgesehen.

3.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario)

Mensch

Das Planungsgebiet wird bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung besteht eine eher geringe Artenzahl von Tieren und Pflanzen und damit eine geringe biologische Vielfalt.

Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima

Weil das Planungsgebiet nach Nordosten exponiert ist und wenig aufnahmefähige Böden aufweist, läuft gelegentlich Oberflächenwasser Richtung nördliche Fagerastraße.

Landschaftsbild, Ortsbild

Das Planungsgebiet wird nicht gesondert wahrgenommen, weil es eine Lücke zwischen dem Baugebiet „Raigering Süd“ und der Bebauung an der Fagerastraße bildet.

Kultur- und Sachgüter

Es gibt dort keine Kultur- und Sachgüter.

Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind sehr gering.

3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mensch

Die kleinen Einzel- und Doppelhausgrundstücke sind besonders geeignet für hitzeempfindliche Menschen, welche im Sommer abends eher Schatten suchen.

Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Pflanzfläche wird sich verringern, die biologische Vielfalt aber nach Herstellung der Gärten wieder mindestens den vorherigen Stand erreichen.

Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima

Die Baugebietsfläche einschließlich Erschließung steht dauerhaft nicht mehr der Landwirtschaft zur Verfügung. Es wird größere Versiegelungen geben, aber auch Dachbegrünungen. Die Auswirkungen auf Luft und Klima sind insgesamt gering.

Landschaftsbild, Ortsbild

Der direkte Blick auf die Felder wird teilweise ersetzt durch den Anblick von einigen Wohnhäusern. Wegen der Lage in einer Lücke ist der Planungsbereich von weitem gar nicht wahrnehmbar.

Kultur- und Sachgüter

Voraussichtlich werden durch die Wohnhäuser Sachgüter in Millionenhöhe geschaffen, jedoch keine Kulturgüter.

Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bleiben gering.

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

Durch die Platzierung zwischen bestehenden Straßen soll die zusätzliche Versiegelung verringert werden. Durch die zwingende zweigeschossige Bauweise soll der Flächenverbrauch verringert werden.

Eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde durchgeführt. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen in Form von festgesetzten Heckeneingrünungen im Norden zur freien Landschaft und durch die Aufwertung der bestehenden südöstlichen öffentlichen Grünfläche als Ausgleichsfläche erfolgen.

3.2.4 In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Amberg hat eine Reihe von potentiellen Standorten für Wohnbebauung untersucht. Bei den meisten waren die Grunderwerbsversuche nicht erfolgreich, bei einigen ist kein sofortiger Grunderwerb möglich (insbesondere bei Landwirten mit Wunsch nach Tauschgrundstücken). Das aktuelle Baugebiet ist das einzige, in dem alle Grundstücke bereits im Eigentum der Stadt Amberg sind.

3.3 Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit der Flächennutzungsplanänderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch den Anschluss an bestehende Bebauung und Straßen von geringer Erheblichkeit. Ein Teil des bisherigen Bauerwartungslandes wird in der Flächennutzungsplandarstellung herausgenommen.

Schutzgut	**Betroffenheit**	**Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Ausgleich**
Mensch	gering	
Boden	erheblich	naturschutzrechtlicher Ausgleich
Wasser/Grundwasser	gering	
Klima und Lufthygiene	gering	Festsetzungen im Bebauungsplan für Gründächer
Landschaftsbild	gering	
Kulturgüter	keine	

4. 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	= 35,4 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,10 ha	= 4,6 %
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: 01.07.2025