

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

**Entwurf in der Fassung vom 14.07.2021**

**1. Planungskonzept**

Der Stadtteil Dreifaltigkeit ist das größte und durchschnittlich dichteste Wohnviertel in der Stadt Amberg. Das ist unter anderem auf die günstige Südwest-, Süd- und Südostexposition zurückzuführen. Die äußerste östliche Grenze der Wohnbauentwicklung bildet die Kreisstraße AM 30.

Durch die Auflassung eines größeren Gärtnereibetriebes im Bereich Mosacherweg/ Kreisstraße AM 30 und die Abrundung durch Erwerb angrenzender Flächen kann dort im direkten Anschluss an den Bestand ein neues süd- bis südöstlich exponiertes Wohnbaugebiet mit verschiedenen Bauformen bis zum Geschößwohnungsbau und einer integrierten Kindertagesstätte durch den Eigentümer, eine Amberger Wohnungsbaugesellschaft, entwickelt werden. Grundsätzlich besteht die planerische Möglichkeit, das aktuelle Gebiet in einem weiteren Verfahren nach Norden bis zur günstiger weise tief eingeschnittenen Staatsstraße 2040 zu erweitern.

Die Straßenerschließung soll mit einer Sammelzufahrt von Süden über den Mosacherweg erfolgen, mit Binnenerschließung als Tempo-30-Zone und einer Notanbindung zum Begleitweg der Kreisstraße AM 30 (dieser ist für Radfahrer und landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben). Die Entwässerung soll im Trennsystem mit Schmutzwasserkanalanbindung an den Mosacherweg und mit Regenwasserrückhaltung im Baugebiet und gedrosselter Ableitung in einen bestehenden Graben erfolgen; für letzteres ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

Wegen der dortigen Nähe zur stark frequentierten Kreisstraße AM 30 (DTV<sub>2020</sub> ~ 7.550 Kfz/24h mit ca. 5 % erwarteter maximaler Steigerung) sind für die aktuelle Planung aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die nördliche Erweiterung kann voraussichtlich bei entsprechendem Abstand ohne aktiven Lärmschutz auskommen.

Der Geltungsbereich der 138. Änderung ist bisher im Flächennutzungs- und Landschaftsplan weitgehend als Fläche für Erwerbsgärtnerei und Fläche für Landwirtschaft dargestellt, bis auf eine Fläche von ca. 3.100 m<sup>2</sup> im Südwesten, welche als Mischgebiet dargestellt ist (Bereich der bisherigen Gewächshäuser und Lagergebäude). Künftig soll der überwiegende Anteil Allgemeines Wohngebiet werden, gefolgt von Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte, Straßenflächen, Grünflächen und einem Regenrückhaltebecken.

Die Planung entspricht allen Anforderungen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans Oberpfalz-Nord, vom Anbindungsgebot bis zur Nutzung der Sonnenenergie (Exposition sehr günstig).

Parallel zum 138. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird der Bebauungsplan Amberg 141 „Mosacherweg Ost II“ aufgestellt.

**2. Wohnbauflächenbedarf**

Die Stadt Amberg hat aufgrund der seit längerer Zeit stagnierenden, teilweise bereits geringfügig rückläufigen 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 Flücht-

lingsunterbringung (Nachfrage besonders in einem Oberzentrum wie Amberg) und den Aufbau des Landesamtes für Pflege sowie zweier Behördenverlagerungen zurückzuführen. 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, zusätzlich zur Reservierung von Bauplätzen für Angehörige, wegen der „Zinslosigkeit“ eine Flucht in Sachwerte wie Grundstücke oder „Betongold“ zu beobachten ist. Von 60 in den letzten drei Jahren vom Stadtplanungsamt für Bauwillige empfohlenen Baulücken wurden nur drei Bauparzellen an die Interessenten verkauft, zwei weitere von den Eigentümern selbst genutzt. 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 überwiegenden Nachfrage im Eigenheimbereich (neben dem Geschößwohnungsbau für Flüchtlinge 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. 18 ha in der Stadt Amberg ausgegangen werden. Davon sollen im Bereich der 138. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ca. 3,5 ha untergebracht werden.

### **3. Umweltbericht**

#### **3.1 Lage und Beschreibung**

Das Planungsgebiet liegt am Ostrand der bestehenden Wohnbebauung Ambergs an einem mäßig steilen Süd- bis Südosthang. Dieser Bereich ist naturschutzfachlich geringwertig und durch die Straßen AM 30 und Mosacherweg vorbelastet.

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan sieht Fläche für Landwirtschaft und eine inzwischen aufgegebene Erwerbsgärtnerei vor, deren früherer Gebäudebereich als Mischgebiet dargestellt ist.

#### **3.2 Ziele des Umweltschutzes**

Die für Wohnbebauung geeignete Fläche im direkten Siedlungsanschluss soll mit einer Mischung von Wohnformen entwickelt werden, wobei ausdrücklich eine leichte Verdichtung mit einem Geschößwohnungsbereich zum Flächensparen im Bebauungsplan eingeplant ist. Mit dem neuen Baugebiet wird auch der Lärmschutz für das bestehende Wohngebiet im Westen an der Keplerstraße verbessert.

#### **3.3 Schutzgüter**

Lediglich das Schutzgut Boden wird durch die Planung merklich beeinflusst, und zwar durch Versiegelung zusätzlicher Teilflächen. Alle anderen Schutzgüter werden gering oder gar nicht beeinträchtigt.

#### **3.4 Maßnahmen**

Naturschutzrechtlicher Ausgleich muss nicht aufgrund einer Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes geschaffen werden, sollte aber planerisch nach Möglichkeit in der

Nähe des Eingriffs mitberücksichtigt werden. Nachdem in direkter Nähe keine geeigneten Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, soll der bilanzierte Ausgleich über das Ökokonto im Bereich der Gemeinde Hirschbach erfolgen.

### 3.5 Prognosen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird der östliche Rand der möglichen Amberger Wohnbebauung an der Kreisstraße AM 30 erreicht. Es bestehen zahlreiche Vormerkungen von Bauinteressenten, so dass eine zügige Umsetzung zu erwarten ist.

Bei Nichtdurchführung der Planung müsste der zusätzliche Bauflächenbedarf an anderer Stelle gedeckt werden. Es gibt nur noch relativ wenige besser geeignete Wohnbauwartungsflächen in der Stadt Amberg.

### 3.6 Prüfungen alternativer Planungsmöglichkeiten

Im östlichen Bereich der Stadt Amberg gibt es nur noch in den Bereichen nördlich der Keplerstraße und in Krumbach auf der Ruite besser geeignete Wohnbauflächen. Die langjährigen Grunderwerbsversuche bei einer Vielzahl von Eigentümern waren aber bisher erfolglos.

### 3.7 Immissions-Schutz

Das geplante Wohnbaugebiet liegt in der Nähe der stark frequentierten Kreisstraße AM 30 und dem geringer frequentierten Mosacherweg. Deshalb wurde für den Schallimmissionsschutz eine Untersuchung durch das Büro Akustik/ Bauphysik Alfred Bartl (Vohenstrauß) beauftragt (Bericht Nr. 1668\_1). Weil die Schutzwirkung eines Lärmschutzwalles am Hang geringer und der Flächenverbrauch größer ist, wird eine ca. 4 m hohe Lärmschutzwand geplant.

## 4. Flächenbilanz

### **Bestand:**

Mischgebiet	ca. 0,34 ha	=	6,6 %
Fläche für Landwirtschaft	ca. 4,78 ha	=	93,4 %

---

Geltungsbereich	ca. 5,12 ha	=	100,0 %
-----------------	-------------	---	---------

### **Planung:**

Allgemeines Wohngebiet	ca. 3,48 ha	=	68,0 %
Kindertagesstätte	ca. 0,17 ha	=	3,3 %
Kinderspielplatz	ca. 0,08 ha	=	1,6 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,67 ha	=	13,1 %
Hauptstraßenverkehrsfläche	ca. 0,21 ha	=	4,1 %
Ver- und Entsorgungsflächen (Elektrizität und RRB)	ca. 0,34 ha	=	6,6 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,17 ha	=	3,3 %

---

Geltungsbereich	ca. 5,12 ha	=	100,0 %
-----------------	-------------	---	---------