

Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Amberg

Erläuterungsbericht in der Fassung vom 19.01.2022

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|--|--------------|
| 1. Stand des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes | 2 |
| 1.1 Erstplanung 1979-1984 | |
| 1.2 Weiterentwicklung mit Änderungsverfahren (mit Abbildung 1) | |
| 1.3 Fehlerberichtigung | |
| 1.4 Paradigmenwechsel | |
| 2. Entwicklungsziele | 5 |
| 2.1 Landesplanung | |
| 2.2 Regionalplanung | |
| 2.3 Bevölkerungsprognose | |
| 2.4 Prognose der Wirtschaftsentwicklung (mit Abbildung 2) | |
| 2.5 Bauliche Entwicklung (mit Abbildungen 3 und 4) | |
| 2.6 Verkehrsentwicklung | |
| 2.7 Entwicklung der Naherholung | |
| 2.8 Entwicklung von Natur und Landschaft | |
| 2.9 Klimaschutz | |
| 3. Flächennutzung (mit Abbildung 5) | 15 |
| 3.1 Wohnbauflächen | |
| 3.2 Gemischte Bauflächen | |
| 3.3 Gewerbliche Bauflächen | |
| 3.4 Sondergebiete und Gemeinbedarfsflächen | |
| 3.5 Verkehrsflächen | |
| 3.6 Grünflächen und Erholungsflächen | |
| 3.7 Sonstige Darstellungen | |
| 4. Natur und Landschaft | 21 |
| 4.1 Schutzbereiche | |
| 4.2 Landschaftsentwicklungsflächen und Ausgleichsflächen | |
| 4.3 Wald und Flächen für Landwirtschaft | |
| 4.4 Wasserhaushalt und Gewässer | |

1. Stand des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

1.1 Erstplanung 1979-1984

Das Verfahren zur erstmaligen Aufstellung eines Flächennutzungs- und Landschaftsplanes für die Stadt Amberg und 8 Umlandgemeinden (Stadt Sulzbach-Rosenberg, Markt Hahnbach, Gemeinde Ammerthal, Gemeinde Freudenberg, Gemeinde Gebenbach, Gemeinde Kümmersbruck, Gemeinde Poppenricht, Gemeinde Ursensollen) wurde 1979 begonnen und am 07.04.1984 mit der Rechtswirksamkeit abgeschlossen. Für die gemeinsame Aufstellung als Pilotprojekt gab es eine hohe Förderung. Das Projekt wurde für den Flächennutzungsplan an das Büro AGS Arbeitsgruppe für Stadtplanung (Berlin/ München) und für den Landschaftsplan an das Büro für Landschaftsplanung Werner Röth (Amberg) vergeben. Die Federführung des Projekts lag bei der Stadt Amberg, ebenso die Geschäftsstelle der Arbeitsgemeinschaft für die Entwicklungsplanung des Raumes Amberg-Sulzbach.

Nach der Rechtswirksamkeit des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, ab welcher die vorbereitende Bauleitplanung von jeder Kommune separat weitergeführt wurde, gab es keinen ausreichenden politischen Willen mehr zur fachlichen Abstimmung der Einzelplanungen, weswegen dann die Arbeitsgemeinschaft für die Entwicklungsplanung des Raumes Amberg-Sulzbach nach Bestätigung der Förderunschädlichkeit durch die Regierung der Oberpfalz per Vereinbarung am 27.03.1992 aufgelöst wurde.

Der erstmalige Flächennutzungs- und Landschaftsplan hatte im Gegensatz zum damaligen Landesentwicklungsprogramm Bayern bei der Bevölkerungsprognose ein deutliches Wachstum zugrunde gelegt, welches aber nicht eintrat. Deshalb wurden aber insgesamt und auch für die Stadt Amberg insbesondere viele Wohnbauerwartungsflächen genehmigt, wenn auch teilweise nur als Allgemeines Wohngebiet der 2. Prioritätsstufe (WA 2), eine gesetzlich nicht vorgesehene und schwammig definierte Kategorie. Im Gegensatz zu den viel knapperen gewerblichen Bauerwartungsflächen haben deshalb bei der Stadt Amberg die Wohnbauerwartungsflächen im Saldo fast bis heute (ca. 37 Jahre später) ausgereicht.

1.2 Weiterentwicklung mit Änderungsverfahren

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg hat bisher 106 rechtswirksame Änderungen bzw. Berichtigungen erfahren, 22 Änderungen befinden sich noch im Verfahren und weitere 20 Änderungsverfahren sind eingestellt worden. Nur zwei Änderungen waren selbstständige Verfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, alle anderen Änderungen waren Parallelverfahren zu Bebauungsplanaufstellungen oder -änderungen.

Die Vielzahl der Änderungen und die fachliche Empfehlung zur Gesamtfortschreibung nach 15 bis maximal 25 Jahren macht deutlich, dass ein neuer Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg überfällig ist.

Die Weiterentwicklung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist am besten anhand der Flächenbilanz des Bestandes in Relation zur Erstplanung einschließlich einiger Erläuterungen zu veranschaulichen (vgl. Abbildung 1 auf Seite 3 mit Erläuterungen).

Abbildung 1

**Flächenbilanz des rechtswirksamen
Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Amberg**
(in 37,7 Jahren vom 07.04.1984 bis 03.12.2021 incl. 106 Änderungen)

| Flächendarstellung | 07.04.1984 [ha] | 03.12.2021 [ha]* | Ver- änderung 2021 zu 1984 | 03.12.2021 [ha] | Anteile 2021 an Gesamt- fläche |
|------------------------------------|--------------------|---------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Wohnbauflächen (W) | 601,54 | 621,10 * | +3,25 % | 579,32 | 11,55 % |
| Reine Wohngebiete (WR) | 53,65 | 47,01 * | -12,38 % | 43,80 | 0,87 % |
| Allgemeine Wohngebiete (WA) | 547,89 | 574,09 * | +4,78 % | 535,52 | 10,68 % |
| Gemischte Bauflächen (M) | 289,93 | 301,60 * | +4,03 % | 259,81 | 5,18 % |
| Dorfgebiete (MD) | 89,90 | 96,92 * | +7,81 % | 84,06 | 1,67 % |
| Mischgebiete (MI) | 200,03 | 204,45 * | +2,21 % | 175,52 | 3,50 % |
| Kerngebiet (MK) | 0,00 | 0,23 | +X % | 0,23 | 0,01 % |
| Gewerbliche Bauflächen (G) | 273,51 | 336,34 * | +22,97 % | 297,77 | 5,94 % |
| Gewerbegebiete (GE+GE/E) | 98,08 | 142,15 * | +44,93 % | 126,08 | 2,51 % |
| Industriegebiete (GI+GI/E) | 175,43 | 194,19 * | +10,69 % | 171,69 | 3,42 % |
| Sonstige Sondergebiete (SO) | 72,31 | 83,63 * | +15,65 % | 64,34 | 1,28 % |
| Sondergebiet Erholung (SO/E) | 1,60 | 1,60 | 0,00 % | 1,60 | 0,03 % |
| Gemeinbedarfsflächen | 76,70 | 87,71 * | +14,35 % | 68,42 | 1,36 % |
| Versorgungsanlagen | 7,11 | 5,02 | -29,40 % | 5,02 | 0,10 % |
| Verkehrsflächen | 164,94 | 171,60 | +4,04 % | 332,32 | 6,63 % |
| Bahnanlagen | 28,63 | 29,00 | +1,29 % | 29,00 | 0,58 % |
| Hauptstraßen | 131,19 | 131,23 | +0,03 % | 131,23 | 2,62 % |
| Erschließungsstraßen | 0,00 | 0,00 * | 0,00 % | 160,72 | 3,21 % |
| Besondere Verkehrsflächen | 5,12 | 11,37 | +122,07 % | 11,37 | 0,23 % |
| Öffentliche Grünflächen | 178,20 | 303,07 | +70,07 % | 303,07 | 6,04 % |
| Private Grünflächen | 33,92 | 49,72 | +46,58 % | 49,72 | 0,99 % |
| Gewässer | 37,47 | 32,71 | -12,70 % | 32,71 | 0,65 % |
| Waldflächen | 974,84 | 1005,24 | +3,12 % | 1005,24 | 20,05 % |
| Flächen für Landwirtschaft | 2292,06 | 2014,43 | -12,11 % | 2014,43 | 40,18 % |
| Städtische Gesamtfläche | 5004,13 | 5013,77 | +0,19 % | 5013,77 | 100,00 % |

* Erschließungsstraßen zum Vergleich mit 1984 in Bauflächen integriert

Stabsstelle 5.02
Bearbeiter: W. Babl, T.Kropp
Stand: 03.12.2021

Erläuterungen zu Abbildung 1:

Entwicklung zwischen 1984 und 2021:

Von den Bauerwartungsflächen gab es die größte absolute Steigerung bei den Gewerblichen Bauflächen (GE, GE/E, GI, GI/E), weil hier die geringsten Reserven eingeplant waren, gefolgt von den Wohnbauflächen (WR, WA), wo durch den hohen Eigenheimanteil viel Flächenbedarf entstand und den Gemischten Bauflächen (MD, MI, MK), welche nur unterdurchschnittlich zunahmen, vor allem, weil echte Mischgebiete heutzutage schwer umsetzbar sind.

Auffälligkeiten zeigen der hohe relative Zuwachs der öffentlichen Grünflächen (wegen Landesgartenschau und naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen; Friedhöfe, Spiel- und Sportanlagen sowie Kleingartenanlagen blieben weitgehend unverändert), der privaten Grünflächen (vor allem wegen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche auf der Schlackenhalde in der nördlichen Vilsaue) und der besonderen Verkehrsflächen (durch große neue Parkplätze) sowie der Rückgang der Versorgungsanlagen (vor allem wegen Auflösung der Kläranlage), der Gewässer (insbesondere Verringerung von Teichanlagen), der Gemeinbedarfsflächen (wegen Verringerung von kirchlichen und Postbetriebs-Flächen) und der Sondergebietsflächen (starker Rückgang von militärischen Flächen sowie Zuwachs von großflächigen Einzelhandelsflächen und Freiflächen-Photovoltaikanlagen). In absoluter Größe hatten, wie fast überall in Deutschland, die landwirtschaftlichen Flächen den größten Rückgang zu verzeichnen.

Der Zuwachs der städtischen Gesamtfläche ist überwiegend auf die Eingemeindung des Bereichs der neuen Sportanlage des SV Raigering zurückzuführen.

Etwa die Hälfte der bisherigen 106 rechtswirksamen Änderungen lagen im Innenbereich (hauptsächlich Wechsel von Flächenarten), und die andere Hälfte hat Außenbereichsflächen einbezogen. Die einzige Änderung ohne Bauerwartungsflächen war eine Sammeländerung für naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen.

Tendenz bei laufenden Änderungsverfahren:

Auch bei den laufenden Änderungsverfahren soll der Zuwachs bei den Gewerblichen Bauflächen mit zusammen ca. 45 ha am größten sein; für Wohnbauflächen sind aktuell zusammen nur ca. 7 ha Zuwachs geplant.

Anteile der Flächenarten 2021:

Die jeweiligen Anteile der Flächenarten entsprechen weitgehend dem Durchschnitt der Kreisfreien Städte in Bayern. Die Wohnbauflächen entsprechen etwa der Summe der Gemischten und Gewerblichen Bauflächen. Verkehrsflächen, Gemeinbedarfsflächen, Sondergebiete und Grünflächen haben einen angemessenen Anteil. Lediglich der Gewässeranteil ist niedrig, wird sich aber wegen zunehmender Trockenheitsprobleme nur schwer erhöhen lassen.

1.3 Fehlerberichtigung

Der ursprüngliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan hatte eine Reihe von Mankos, welche zu Ungenauigkeiten und Fehlern führten: der Originalmaßstab 1:10000 in Handzeichnung, eine Grundlage

von nicht aktualisierten unvollständigen Katasterkarten und die externe Bearbeitung von Flächennutzungsplan (Büro ohne Ortskenntnis) und Landschaftsplan durch zwei Büros mit entsprechenden Abstimmungsproblemen.

Durch die Führung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes als EDV-Zeichnung im Originalmaßstab 1:5000 mit aktuellem Kataster und maximal drei Jahre alten Luftbildern als Grundlage konnte die Genauigkeit sehr stark verbessert werden. Zur besseren Orientierung werden nun die rechtskräftig festgesetzten und/oder öffentlich gewidmeten Straßen nachrichtlich dargestellt, zusätzlich zu den inhaltlich dargestellten Hauptverkehrsstraßen (Wege sind meistens zu schmal für eine redaktionelle Darstellung). Nachrichtlich dargestellte Inhalte (z.B. Hochspannungsleitungen) werden nach deren Genehmigungsstand möglichst fortlaufend aktualisiert.

Eine ganze Reihe eindeutiger inhaltlicher Fehler im Flächennutzungs- und Landschaftsplan konnten durch die bisherigen Änderungsverfahren berichtigt werden, auch weil deren Geltungsbereich wegen des fachlichen Bezugs öfter über den Geltungsbereich des parallelen Bebauungsplanverfahrens hinaus erweitert wurde.

Trotzdem verbleiben weiterhin einige eindeutigen inhaltlichen Fehler im Flächennutzungs- und Landschaftsplan (z.B. seit langer Zeit bestehender Kindergarten am Schelmengraben 100 m weiter westlich dargestellt und beim Kindergartengrundstück öffentliche Grünfläche). Diese müssen im Rahmen der Gesamtfortschreibung bereinigt werden.

1.4 Paradigmenwechsel

Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes steht unter den Zeichen Klimaschutz, Energiewende, Verkehrswende, Flächensparen und integrierte Planung (Umsetzung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts = ISEK). Wegen entsprechender gesetzlicher Vorgaben gibt es hier nur relativ wenig Handlungsspielraum.

Im Gegensatz zum ersten Flächennutzungs- und Landschaftsplan von 1984 bedeutet das für die Gesamtfortschreibung einen Paradigmenwechsel vom überwiegend quantitativen zum überwiegend qualitativen Wachstum und zum Überwiegen der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung.

Die demographische Entwicklung lässt eine stärkere Alterung und einen langfristigen leichten Rückgang der Bevölkerung der Stadt Amberg erwarten. Dagegen ist die Wirtschaftsentwicklung in den letzten Jahren durchaus dynamisch verlaufen; wegen etlicher zukunftsfähiger Firmen wird trotz Pandemie-Beeinträchtigung mit einer weiteren leicht positiven Entwicklung gerechnet. Aufgrund des Fachkräftemangels werden die so genannten weichen Standortfaktoren immer wichtiger.

Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes soll eine wichtige langfristige Grundlage für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung mit überwiegender Erneuerung und Verbesserung des Bestandes, überwiegend qualitativem Wachstum und Ausbau der oberzentralen Funktionen bieten.

2. Entwicklungsziele

2.1 Landesplanung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die wichtigste Vorgabe der Landesplanung für die Stadt Amberg. Die Umsetzung ist allerdings mit einem Finanzierungsvorbehalt versehen.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sind als Ziele gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie nachhaltige und ressourcenschonende Entwicklungen festgesetzt. Die Berücksichtigung des demographischen Wandels soll in den Bereichen der räumlichen Auswirkungen, der Verminderung der Abwanderung, der Verlagerung staatlicher Einrichtungen, der Anpassung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge, des Vorhalteprinzips und der Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen erfolgen. Dem Klimawandel soll in Form des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel begegnet werden. Die Wettbewerbsfähigkeit soll durch hohe Standortqualität, europäische Raumentwicklung, europäische Metropolregionen (die Stadt Amberg ist Mitglied der Metropolregion Nürnberg) sowie Kooperation und Vernetzung mit interkommunaler Zusammenarbeit (die Stadt Amberg ist in den Bereichen Gewerbeflächen und naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen tätig) erhalten und ausgebaut werden.

Die Stadt Amberg wird bei der Raumstruktur der Zentralen Orte als Oberzentrum eingestuft und hat eine übergeordnete Versorgungsfunktion für ein größeres Umfeld, welches mindestens den Landkreis Amberg-Weizsach und größere Teile des Landkreises Schwandorf umfasst. Das direkte Umfeld der Stadt Amberg ist dem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen zugeordnet. Die mittlere und nördliche Oberpfalz mit der Stadt Amberg bildet die Region Oberpfalz-Nord (6).

Bei der Siedlungsstruktur sind die Grundsätze des Flächensparens, der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, der Vermeidung von Zersiedelung und des Anbindegebots festgesetzt. Die Verkehrsverhältnisse und die Verkehrserschließung sollen verbessert werden, das betrifft die Straßeninfrastruktur, die Schieneninfrastruktur, den Radverkehr und den zivilen Luftverkehr (für die Stadt Amberg sind hier vor allem die Verkehrsflughäfen Nürnberg und München wichtig). Im Wirtschaftsbereich gibt es Festlegungen für Bodenschätze, Einzelhandelsgroßprojekte sowie Land- und Forstwirtschaft. Die Energieversorgung soll durch Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sowie durch Ausbau und Nutzung erneuerbarer Energien nachhaltig gesichert werden (bei der Stadt Amberg kommt insbesondere eine starke Photovoltaik-Nutzung in Betracht). Natur und Landschaft sollen erhalten und entwickelt werden; besonders wichtig ist dabei die Wasserwirtschaft hinsichtlich der Wasserversorgung und des Hochwasserschutzes. Die soziale, gesundheitliche, Bildungs- und Kultur-Infrastruktur soll erhalten und ausgebaut werden (die Stadt Amberg hat insbesondere noch Bedarf an Betreuungsangeboten für Kinder und Senioren).

2.2 Regionalplanung

Vom Oberzentrum Amberg aus sind im Regionalplan Oberpfalz-Nord (6) Entwicklungsachsen Richtung Sulzbach-Rosenberg (-Nürnberg), Schwandorf (-Regensburg), Hirschau (-Tschechische Republik) und Neumarkt festgelegt. Dort sollen bevorzugt neue Ansiedlungen erfolgen, wobei aber bandartige Siedlungsstrukturen vermieden werden sollen.

Zur Stärkung des Naturhaushalts sind landschaftliche Vorbehaltsgebiete in den Bereichen Erzbergrücken, Ammerbachtal, Industriegebiet Nord/ Bernricht und Krumbach festgesetzt. Ein regionaler Grünzug besteht in der nördlichen Vilsaue (mit Galgenberg und Erzberg) und der südlichen Vilsaue. Trenngrün soll zwischen Raigering und Aschach sowie Amberg und Kümmersbruck ausgebildet werden. In der nördlichen und südlichen Vilsaue sind Vorranggebiete für den Hochwasserschutz festgesetzt; auch sonst soll der Hochwasserschutz in Amberg verbessert werden.

Im Umfeld der B 299 sollen interkommunal mit Ursensollen oder nur in der Stadt Amberg gewerbliche Flächenpotentiale entwickelt werden. Die Wirtschaft soll durch Ausbau der Fachhochschule Amberg-Weiden, durch Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion für Handel, Tourismus, Kultur und Dienstleistungen sowie die Verbesserung der Schienenanbindung Nürnberg-Amberg-Schwandorf gestärkt werden. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze befinden sich nicht im Stadtgebiet. Die Einrichtungen des Bildungswesens sollen ausgebaut werden, in Amberg insbesondere die Kinderhorte. Die

Verkehrsinfrastruktur soll verbessert und ausgebaut werden, besonders in den Bereichen ÖPNV, Schienenverkehr, Straßenbau (Leistungsfähigkeit der Hauptverkehrsstraßen in Amberg) und Radverkehr. Auf Vernetzung der Verkehrsträger ist zu achten. Die Nutzung regenerativer Energien in Amberg soll ausgebaut werden.

2.3 Bevölkerungsprognose

Prognosen für den langen Planungszeitraum von ca. 20 Jahren sind nicht einfach. Das Landesentwicklungsprogramm Bayern gibt vor, dass die jeweilige regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für 20 Jahre (bei bis zwei Jahre zurückhängender Basis) des Bayerischen Landesamts für Statistik der Bevölkerungsprognose zugrunde zu legen ist, wenn keine belegbaren außerordentlichen Sonderentwicklungen zu erwarten sind.

In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2039 für die Stadt Amberg (Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553) wird bei einem Bestand von 42.207 Einwohnern Ende 2019 eine Prognose von 40.400 Einwohnern für Ende 2039 abgegeben (alles nur Erstwohnsitze). Diese Einschätzung erschien den Bearbeitern des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts für die Stadt Amberg (ISEK vom März 2020) selbst vor dem Hintergrund des voraussichtlich von 45,7 auf 48,0 Jahre steigenden Durchschnittsalters als zu pessimistisch. In einer Abwägung zwischen den Annahmen des Statistischen Landesamts und des ISEK sowie den entsprechenden Begründungen wird im Wesentlichen eine Stagnation mit nur sehr geringem Rückgang und eine Prognose von ca. 41.800 Einwohnern 2029 und ca. 41.500 Einwohnern 2039 angenommen.

Die natürliche Bevölkerungsbewegung ist deutlich rückläufig; den steigenden Sterbefällen stehen nur relativ gleichmäßige Geburtenzahlen auf niedrigem Niveau gegenüber. Die Zuwanderungen vom Land in die Stadt (vor allem Ältere wegen besserer Versorgung) und aus größerer Entfernung zu den qualifizierten Arbeitsplätzen gleichen den Sterbefallüberschuss fast, aber nicht immer ganz aus. Die Bevölkerung der Stadt Amberg wird voraussichtlich auch über den Planungszeitraum hinaus langfristig ganz geringfügig zurückgehen. Das ist wegen der langfristigen Berechenbarkeit planerisch durchaus auch positiv und wirkt dämpfend auf die Immobilienpreise.

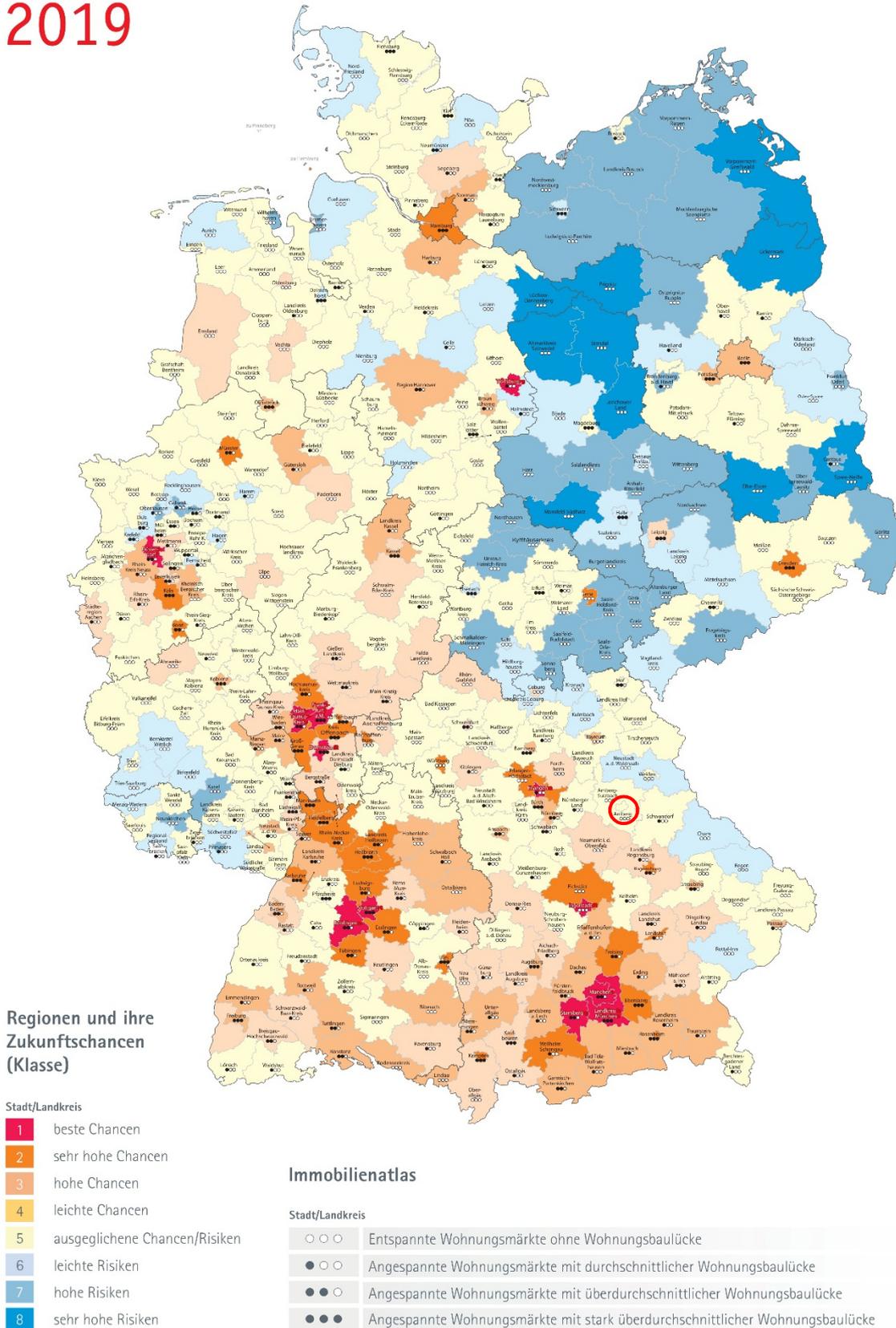
2.4 Prognose der Wirtschaftsentwicklung

Die Wirtschaftsentwicklung der Stadt Amberg wird von der Industrie- und Handelskammer Regensburg in eine mittlere Kategorie mit erwartetem leichtem Wachstum eingestuft (vgl. Abbildung 2 auf Seite 8). Im von der IHK beauftragten Prognos-Zukunftsatlas 2019 wird die Stadt Amberg im bundesweiten Standortranking auf Platz 159 und damit etwas überdurchschnittlich gesehen (von 401 Landkreisen und Kreisfreien Städten). Der umgebende Landkreis Amberg-Sulzbach ist dort auf Platz 252 und damit etwas unterdurchschnittlich platziert. Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz hat eine ganz ähnliche Einschätzung. Wenn man eine langfristig stabile und zumindest leicht positive Wirtschaftsentwicklung der Bundesrepublik Deutschland zugrunde legt, bewegt sich die Prognose für die Stadt Amberg mit erwartetem leichtem Wachstum auf sehr sicherer Grundlage. Allerdings müssen die Voraussetzungen dafür stimmen.

In der Stadt Amberg überwiegen nach wie vor die produzierenden Betriebe mit hohem Exportanteil, besonders in den Bereichen Elektrotechnik, Maschinenbau, Metallverarbeitung und Automatisierungstechnik. Vor allem für die Erweiterung bestehender Betriebe sollen ausreichende Flächen zur Verfügung stehen, auch für einige Neugründungen oder -ansiedlungen. Die weitaus größten Auswirkungen (positive, aber eventuell auch negative) werden von bereits ansässigen zukunftsfähigen Betrieben erwartet. Fachkräfte sollen in ausreichender Qualität und Anzahl ausgebildet oder angeworben werden, wobei den weichen Standortfaktoren wie gute Wohnangebote, Bildungs-, Versorgungs- und Freizeitmöglichkeiten, Erholungsflächen und Betreuungsangebote immer mehr Bedeutung zukommt. Die Verkehrsverbindungen und digitalen Möglichkeiten sollen verbessert werden, insbesondere im Bereich des öffentlichen Verkehrs, der Mobilitätsvernetzung und der digitalen Arbeitsmöglichkeiten.

Abbildung 2

ZUKUNFTSATLAS 2019



2.5 Bauliche Entwicklung

Die bauliche Entwicklung der Stadt Amberg wird in den nächsten 20 Jahren ganz überwiegend durch Sanierungen und Erneuerungen des Bestandes geprägt sein. Ungeachtet der Altstadt und anderer älterer Bauquartiere, wo bereits seit ca. 50 Jahren Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen im Gange sind, stammt der größte Teil der Bausubstanz aus den 1950er und vor allem 1960er Jahren, wo nun vielfach Sanierungen (z.B. wegen Energie oder Installationen), Umbauten (z.B. zur Vergrößerung von Wohnzimmern und Bädern) und Ersatzbauten (z.B. für Wohnhäuser statt kleiner veralteter Gewerbeeinheiten) anstehen, welche häufig von einem Generationswechsel der Eigentümer ausgelöst werden. Das betrifft große Teile der Stadtviertel Mariahilfberg, Dreifaltigkeit, St. Sebastian, Obere Hockermühle, Gailoh, Eisberg, Wagrain, Ammersricht und Raigering. Am Bergsteig ist der bauliche Umbruch bereits in vollem Gange.

Im Prognos-Immobilienatlas 2019 wird die Stadt Amberg noch in die Kategorie „Entspannter Wohnungsmarkt ohne Wohnungsbaulücke“ eingestuft; trotzdem ist die aktuelle Nachfrage hoch. Leider ist die Grundstücksverfügbarkeit seit der Finanzkrise und der Null-Zins-Politik äußerst gering, außerdem kaufen zunehmend auswärtige Spekulanten ohne Verwertungsinteresse Grundstücke auf. Deshalb sind erhebliche Verfügungsreserven bei Wohnbauerwartungsflächen notwendig, um die Immobilienpreise nicht explodieren zu lassen. Die Bodenpreise sind seit Einführung der Bodenrichtwerte 1961 noch nie so stark gestiegen wie in den beiden letzten Jahren (zusammen durchschnittlich ca. 15 %). Das bedeutet, dass die Stadt Amberg nicht ohne neue Wohnbaugebiete auskommt, der entsprechende Bedarf aber nachgewiesen werden muss (vgl. Abbildung 3 auf Seite 10).

Es gibt außer einer erheblichen Zahl an erschlossenen Wohnbaulücken im Flächennutzungs- und Landschaftsplan noch eine größere Zahl an Wohnbauerwartungslandreserven (zus. ca. 51,7 ha), welche größtenteils langfristig nicht entwickelbar sind, weil fehlende Grundstücksverfügbarkeiten bzw. unwirtschaftliche Erschließungen (u.a. aktive Lärmschutzmaßnahmen) es nicht zulassen. Deshalb müssen geeignetere Wohnbauflächen ins Auge gefasst werden, gleichzeitig viele nicht umsetzbare herausgenommen werden. Auf die größeren Stadtteile verteilt werden incl. Bestandsflächen sieben mittelgroße neue Wohnbaugebiete und ein paar kleine Abrundungen vorgeschlagen.

Der Gewerbebauflächenbedarf ist derzeit ebenfalls hoch. Deshalb sind bereits drei große Bebauungsplanaufstellungsverfahren incl. Flächennutzungsplanänderungen im Verfahren, wo eine maximale Ausweitung vor allem des Bestandes („Industriegebiet Nord“; ohne neuen Straßenbau) sowie eine große Westerweiterung („Gewerbegebiet West 2“) und eine nördliche Ergänzung („Gewerbegebiet B85/AM30“) an verkehrsgünstigen Standorten geplant werden. Entsprechend dem vom Stadtrat beschlossenen Konzept zum nachhaltigen Bauen soll eine dichtere Nutzung und Bebauung im Sinne des Flächensparens erreicht werden. Der verbleibende Bedarf für die nächsten 20 Jahre soll durch Umnutzung des nördlichen und südlichen Teils der Leopoldkaserne, durch ein Gewerbegebiet mit Gleisanschluss beim Güterbahnhof Luitpoldhütte sowie durch 4 weitere potentielle Gewerbegebiete gedeckt werden (vgl. Abbildung 4 auf Seite 11).

Insgesamt wird eine kompakte bauliche Stadtentwicklung angestrebt, welche zu wirtschaftlichen Erschließungen, guter Erreichbarkeit, möglichst gleichmäßiger Auslastung der Infrastruktur und möglichst geringer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft beiträgt.

Abbildung 3

Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Amberg

| | VZ 5/1987 ¹⁾ | 12/2003 ²⁾ | 12/2018 ³⁾ | 12/2039 |
|--|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| Einwohner [E] ²⁾ | 42.570 | 44.596 | 41.970 | 41.500 ⁴⁾ |
| Einwohner/Wohnung [E/W] | 2,25 | 2,02 | 1,81 | 1,68 ⁵⁾ |
| Wohnfläche/Einwohner [m²] | 36,24 | 41,38 | 49,00 | 52,50 ⁵⁾ |
| Wohnfläche [m²] | 1.542.700 | 1.845.460 | 2.058.333 | 2.200.538 ⁶⁾ |
| Wohnungen [W] | 18.879 | 19.807 | 23.246 | 24.950 ⁶⁾ |
| zusätzlicher Wohnungsbedarf bzgl. 12/2018 [W] | | | | + 1704 |
| zusätzlicher Wohnungsbauflächenbedarf brutto bzgl. 12/2018 [ha] ⁷⁾ | | | | + 56,8 |
| aktuelle Baugebiete brutto [ha] ⁸⁾ | | | | - 12,0 |
| aktivierbare Baulücken netto [ha] ⁹⁾ | | | | - 4,8 |
| FNP-Bedarf WA+WR+MI brutto [ha] ¹⁰⁾ | | | | + 80,0 |

1) Volkszählung/ Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987

2) Statistisches Jahrbuch der Stadt Amberg

3) Bayerisches Landesamt für Statistik (Statistik kommunal 2019)

4) Anpassung der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039 gemäß ISEK

5) Fortschreibung für ostbayerische Mittelstädte (eigene Erhebung unter Berücksichtigung der Alterung)

6) Hochrechnung mit 1 % steigender Verfügungsreserve wegen Umzügen, Sanierungen und Umbauten

7) Annahme von ca. 30 WE/ha brutto (ohne aktuelle Baugebiete und ohne Baulückenaktivierung)

8) Annahme von 75 % Umsetzung bis 2039 wegen Flächenverfügbarkeit

9) Annahme von 20 % Aktivierung bis 2039 wegen Flächenverfügbarkeit

10) Annahme von 100 % Zuschlag wegen Flächenverfügbarkeit und jeweils 100 % Zuschlags-Reduzierung bei Umsetzung

Abbildung 4

Gewerbebauflächenbedarf für die Stadt Amberg

Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Amberg ist im letzten Jahrzehnt sehr positiv verlaufen. Im Jahr 2019 wurde der absolute Höchststand an Arbeitsplätzen erreicht. Langfristig wird mit einer weiteren leicht positiven Entwicklung gerechnet (vgl. PROGNOSE-Zukunftsatlas 2019 mit Standortranking der Stadt Amberg auf Platz 159 und des Landkreises Amberg-Weizsach auf Platz 252 von insgesamt 401 Kreisfreien Städten und Landkreisen).

Insgesamt sind noch ca. 10,0 ha Gewerbe- und Industrieflächen des rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes bisher nicht (adäquat) genutzt, wovon aber ca. 2,2 ha noch nicht erschlossen sind und ca. 5,1 ha grundsätzlich nicht verkauft werden (bereits mehr als 25 Jahre erschlossen) oder durch Insolvenzverfahren gebunden sind. Damit stehen derzeit nur ca. 2,7 ha für die normale Vermarktung zur Verfügung. Zusätzlich gibt es derzeit nicht nutzbare Brachflächen von Industrie- und Gewerbegebieten mit Altlasten in einer Größenordnung von ca. 10,6 ha sowie Brachflächen von Mischgebieten mit ehemaliger Gewerbenutzung in einer Größenordnung von ca. 4,0 ha, überwiegend in der Altstadt.

Der künftige Gewerbeflächenbedarf ist schwierig zu prognostizieren; am besten ist er aus dem Zuwachs an tatsächlich neu genutzten Gewerbeflächen in den vergangenen 5 pandemieunbeeinflussten Jahren (01/2015-12/2019) hochzurechnen, welcher sich auf ca. 19,9 ha beläuft. Es handelte sich um 33 Einzelflächen mit einer Durchschnittsgröße von ca. 6.030 m² und es gab keinen extremen Ausreißer, die größte Einzelfläche belief sich auf ca. 40.100 m² (großes Autohaus). Nur für knapp 20 % der neu genutzten Flächen konnten aufgegebene Altstandorte herangezogen werden.

Durch das vom Stadtrat am 16.12.2019 beschlossene Konzept zum nachhaltigen Bauen sollen durch eine dichtere Nutzung und Bebauung (u.a. Zwang zu mehrgeschossigen Gewerbegebäuden außer bei produktionsbedingter Unmöglichkeit) ca. 25 % weniger Gewerbegrundstücksflächen als bisher benötigt werden.

Eine Trendfortschreibung würde einen tatsächlichen Gewerbe- und Industrieflächenbedarf für die kommenden 20 Jahre von ca. 79,6 ha ergeben, die Flächensparmaßnahmen sollen aber zur Verringerung um bis zu 25 % führen. Der Flächenbedarf könnte bei Nutzungsverdichtung rechnerisch zu ca. 75 % mit den laufenden Änderungsverfahren abgedeckt werden (139., 133., und 122. FNP-Änderung in den Bereichen „Gewerbegebiet West 2“, „Industriegebiet Nord II“ mit Erweiterung und „Gewerbegebiet B 85/ AM 30“; zusammen ca. 45,4 ha neue Gewerbe- und Industriefläche, jedoch mit Einschränkungen hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit). Bei langfristig positiver wirtschaftlicher Entwicklung und Beibehaltung der Nutzungsverdichtung werden darüber hinaus (incl. Zuschlag von 100 % wegen geringer Flächenverfügbarkeit bei privaten Grundstückseigentümern; Alternative: Baugebote gemäß § 176 Baugesetzbuch) noch bis zu ca. 51,3 ha zusätzliche Gewerbe- und Industriegebietsflächen benötigt. Als sinnvolle Ergänzungen bieten sich dafür die Teilumnutzung der ehemaligen Leopoldkaserne im Norden und Süden (ca. 3,4 ha; der mittlere Bereich ist eher für Wohnen etc. geeignet), ein Gewerbegebiet mit Gleisanschluss beim Güterbahnhof Luitpoldhütte (ca. 10,0 ha), Gewerbeflächen nördlich von Ammersricht (zus. ca. 19,8 ha) sowie Erweiterungen östlich des bestehenden Gewerbegebiets Gailoh (ca. 7,3 ha) oder westlich des Gewerbegebiets Karmensölden (ca. 5,4 ha) an. Bei einem denkbaren interkommunalen Gewerbegebiet Amberg-Kümmersbruck bei Gärmersdorf (ca. 16,0 ha Eigenanteil) müssten zuvor Gespräche mit der Gemeinde Kümmersbruck geführt werden.

Stabsstelle 5.02
Bearbeiter: W. Babl
Stand: 03.12.2021

2.6 Verkehrsentwicklung

Vor Fertigstellung der durchgängigen Autobahn A 6 war die Stadt Amberg durch starken Durchgangsverkehr insbesondere von LKW belastet. Der Durchgangsverkehr ist nach dem Autobahnausbau inzwischen gering und liegt bei unter 10 %. Die Binnenverkehrsfrequenz ohne Überschreitung der Stadtgrenze beträgt ca. 70 %. Der Fokus liegt also eindeutig auf der Organisation des innerstädtischen Verkehrs.

Die Aufteilung auf die Verkehrsträger (modal split) und die weiter steigenden Kfz-Zulassungszahlen zeigen aber, dass für die Verkehrswende zugunsten einer Verringerung des CO₂-Ausstosses, anderer Schadstoffe und des Verkehrslärms noch sehr viel Handlungsbedarf besteht. Der Anteil des Motorisierten Individualverkehrs (MIV) an der Zahl der Verkehrsbewegungen (vor der Corona-Pandemie) ist auf ca. 60 % gestiegen, während der Radverkehrsanteil ganzjährig nur auf ca. 8,5 % gestiegen ist, der Öffentliche Personen-Nahverkehr (ÖPNV) und Bahnverkehr unverändert bei ca. 4,5 % verharret und die Fußwege ca. 27 % ausmachen. Bei einer Aufteilung nach Personenkilometern verschieben sich die Anteile noch deutlich zum MIV vor allem zulasten der Fußwege. Um eine neue zuverlässige Grundlage für die Verteilung auf die Verkehrsträger nach der Corona-Pandemie zu erhalten, ist für 2022 eine große neue Verkehrserhebung vorgesehen.

Bei der angestrebten Verkehrswende müssen gezielt die Alternativen zum MIV ausgebaut und attraktiver gemacht werden, vor allem der Radverkehr und der ÖPNV, aber in einigen engen Bereichen auch der Fußgängerverkehr. Das Radverkehrskonzept und weitere Verbesserungen beim Radverkehr sollen in den nächsten 10 Jahren umgesetzt werden. Auch der ÖPNV soll ausgebaut werden, wobei vor allem eine sichere Taktung und die Möglichkeiten der Fahrradmitnahme im Fokus stehen; wahrscheinlich könnte auch ein weiterer Umsteigeplatz außer dem Zentralen Omnibus-Bahnhof (ZOB) hilfreich sein.

Für alle Verkehrsteilnehmer ist es zugunsten der Verkehrssicherheit und der Leistungsfähigkeit wichtig, kritische Knotenpunkte auszubauen; die beiden wichtigsten sind der Nabburger Torplatz im Südosten und die so genannte Pflieger-Kreuzung im Südwesten der Altstadt. Bei anderen kritischen Knotenpunkten muss noch untersucht und entschieden werden, ob Ampelschaltungsoptimierungen ausreichen oder bauliche Maßnahmen erforderlich werden.

Als einzige zum Ausbau empfohlene übergeordnete Straße verbleibt die Verbindung Bergsteig – AS 27, welche die Kümmerbrucker Straße und Leopoldstraße stark entlasten würde. Als innerörtliche Straße soll die Verbindung Gümbelstraße – Dr.-Robert-Strell-Straße zur Luitpoldhöhe hin ausgebaut werden.

Auf die bisher langfristig geplanten sehr aufwändigen Hauptverkehrsstraßen Nordwestumgehung (von St 2238 nordwestlich Luitpoldhöhe bis B 85), Südtangente (von B 299 bei Ullersberg bis B 85 bei Gärmersdorf) und Fortführung von AS-AM 30 (von St 2238 bis B 299 nördlich Neubernricht) soll endgültig verzichtet werden; teilweise wären sie wegen bereits erfolgten Zubauens der Korridore durch betroffene Nachbargemeinden ohnehin praktisch nicht mehr möglich. Auch die früher geplante Straßenverbindung Nordgaustraße-Drahthammerstraße soll wegen Lärmschutzproblemen und sehr hohen Kosten der Bahnunterführung aufgegeben werden, eine Geh- und Radwegverbindung auf dieser Trasse soll aber weiterverfolgt werden.

2.7 Entwicklung der Naherholung

Die Naherholungsbereiche Mariahilfberg und Südliche Vilsaue sind bereits seit längerer Zeit gut ausgebaut und werden intensiv genutzt. Weitere Ansätze gibt es im Ammerbachtal und auf dem Erzberggrücken. Insgesamt ist allerdings der Bedarf noch nicht ausreichend gedeckt.

Wegen ihrer zentralen Bedeutung für die Altstadt sowie die Stadtteile Eisberg, Wagrain und Neumühle soll der Bereich der nördlichen Vilsau bevorzugt ausgebaut werden; dazu laufen bereits Maßnahmen für die Kräuterwiese unter dem Projekt „Leben an der Vils“ mit Infrastrukturausbau. Angestrebt wird auch eine durchgängige Wegeverbindung entlang der Vils bis zur Neumühler Straße. Zweite Priorität soll der Erzbergrücken erhalten, wo es noch an der Qualität von Wegen und einigen Durchquerungsmöglichkeiten sowie einem Parkplatz mangelt. Auch das Thema „Erzbergbau“ könnte noch stärker herausgestellt werden. Für die dritte Priorität wird das Ammerbachtal vorgeschlagen, wo Ergänzungen vorstellbar sind (z.B. bezüglich einer randlich gelegenen Gastronomie) und ebenfalls an einigen Stellen die Qualität von Wegen verbessert werden sollte.

Weitere Möglichkeiten zum Ausbau der Naherholungspotentiale bestehen in den Bereichen östlich von Wagrain-Ammersricht, Gailoh-Köferinger Heide und Krumbach.

2.8 Entwicklung von Natur und Landschaft

In den Landschaftsentwicklungsgebieten soll die Naturausstattung wichtiger Bereiche deutlich verbessert werden.

Besonders unterstützungsbedürftig sind hier die Feuchtflächen, insbesondere die Auenbereiche der Fließgewässer Vils, Ammerbach, Krumbach und Fiederbach; hier sollen die begonnenen Renaturierungen fortgesetzt und durchgängige naturnahe Bereiche geschaffen werden.

Am Erzbergrücken sollen die verschiedenen Landschaftsbestandteile besser integriert bzw. miteinander vernetzt werden. Auf dem trockenen und windexponierten Hochbereich des Erzbergrückens soll wegen erhöhter Erosionsgefahr kein Ackerbau mehr betrieben werden.

Die meisten Waldränder im Stadtgebiet sind nicht naturnah ausgebildet, was wenig Lebensraum für die entsprechenden Pflanzen- und Tierarten bietet und den Windwurf begünstigt. Die Stadt Amberg soll bei der naturnahen Umgestaltung von Waldrändern als Eigentümerin oder Verwalterin (Stiftungswald) großer Waldbereiche am Mariahilfberg und südlich von Fuchsstein mit gutem Beispiel vorangehen.

Bei der Auswahl von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sollen eine möglichst gute Biotopvernetzung angestrebt werden, wie es teilweise schon im nördlichen Mariahilfberggebiet, im ehemaligen Standortübungsplatz und in der Köferinger Heide praktiziert wird.

Für eine langfristige Stabilität im Hinblick auf Klimawandel, extreme Wetterereignisse und Biodiversität ist ein standortgerechter Umbau von Wäldern, Grünanlagen und Gärten erforderlich. Auch dabei kann die Stadt Amberg beispielgebend wirken. Wichtig sind insbesondere die Erhöhung des Laubbaumanteils und des Artenreichtums sowie die Berücksichtigung der Trockenheitsresistenz. Auch im Siedlungsbereich sollen Biotopstrukturen, prägende Einzelbäume und Totholzbäume gefördert werden.

2.9 Klimaschutz

Wichtig für den Klimaschutz sind möglichst geringe bauliche Flächenverbräuche und stabile ökologische Verhältnisse bei den landwirtschaftlichen Flächen, Wäldern und anderen Grünflächen. Der Klimaschutz soll durch Frischluftschneisen, Flächenentsiegelungen, Dachbegrünungen und Dämmungen von Gebäuden unterstützt werden.

Abbildung 5

**Flächenbilanz des Entwurfs zur Gesamtfortschreibung des
Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Amberg**
(im Verhältnis zum rechtswirksamen/redaktionellen Stand vom 03.12.2021)

| Flächendarstellung | 03.12.2021 [ha] | 19.01.2022 [ha] | Veränderung 01.2022 zu 12.2021 | Anteile 01.2022 an Gesamtfl. |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Wohnbauflächen (W) | 579,32 | 598,64 | +3,33 % | 11,94 % |
| Reine Wohngebiete (WR) | 43,80 | 43,74 | -0,14 % | 0,87 % |
| Allgemeine Wohngebiete (WA) | 535,52 | 554,90 | +3,62 % | 11,07 % |
| Gemischte Bauflächen (M) | 259,81 | 281,91 | +8,51 % | 5,62 % |
| Dorfgebiete (MD) | 84,06 | 82,67 | -1,65 % | 1,65 % |
| Mischgebiete (MI) | 175,52 | 199,01 | +13,38 % | 3,97 % |
| Kerngebiet (MK) | 0,23 | 0,23 | 0,00 % | 0,00 % |
| Gewerbliche Bauflächen (G) | 297,77 | 398,81 | +33,93 % | 7,95 % |
| Gewerbegebiete (GE+GE/E) | 126,08 | 210,12 | +66,66 % | 4,19 % |
| Industriegebiete (GI+GI/E) | 171,69 | 188,69 | +9,90 % | 3,76 % |
| Sondergebiete SOgEH | 24,56 | 24,56 | 0,00 % | 0,49 % |
| Sonstige Sondergebiete (SO) | 39,78 | 51,38 | +29,16 % | 1,03 % |
| Sondergebiet Erholung (SO/E) | 1,60 | 1,60 | 0,00 % | 0,03 % |
| Gemeinbedarfsflächen | 68,42 | 67,25 | -1,71 % | 1,34 % |
| Versorgungsanlagen | 5,02 | 4,12 | -17,93 % | 0,08 % |
| Verkehrsflächen | 332,32 | 329,71 | -0,79 % | 6,58 % |
| Bahnanlagen | 29,00 | 22,81 | -21,34 % | 0,46 % |
| Hauptstraßen | 131,23 | 131,10 | -0,10 % | 2,61 % |
| Erschließungsstraßen | 160,72 | 163,75 | +1,89 % | 3,27 % |
| Besondere Verkehrsflächen | 11,37 | 12,05 | +5,98 % | 0,24 % |
| Öffentliche Grünflächen | 303,07 | 276,77 | -8,68 % | 5,52 % |
| Private Grünflächen | 49,72 | 75,31 | +51,47 % | 1,50 % |
| Gewässer | 32,71 | 32,88 | +0,52 % | 0,66 % |
| Waldflächen | 1005,24 | 982,61 | -2,25 % | 19,60 % |
| Flächen für Landwirtschaft | 2014,43 | 1888,22 | -6,27 % | 37,66 % |
| Städtische Gesamtfläche | 5013,77 | 5013,77 | 0,00 % | 100,00 % |

Stabsstelle 5.02
Bearbeiter: W. Babl, T.Kropp
Stand: 19.01.2022

3. Flächennutzung (vgl. Abbildung 5 auf Seite 14)

3.1 Wohnbauflächen

Die Wohnbauflächen stellen in der Stadt Amberg wie in den meisten anderen Städten den weitaus größten Anteil an den Bauflächen dar (ca. 36,0 %) und haben derzeit ca. 11,6 % Anteil am Stadtgebiet. Der allergrößte Teil davon ist Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), ein kleiner Teil in den höher gelegenen Bereichen der Stadtteile Mariahilfberg und Eisberg ist Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO. Die beiden anderen Formen von Wohngebieten, Kleinsiedlungsgebiete (WS) gemäß § 2 BauNVO und besondere Wohngebiete (WB) gemäß § 4a BauNVO, kommen im Stadtgebiet nicht vor und werden voraussichtlich auf absehbare Zeit auch nicht benötigt.

Von den ca. 579,3 ha Wohnbauflächen im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind ca. 527,6 ha entweder bebaut oder derzeit bebaubar (aktuelle Baugebiete und 369 Baulücken mit Planungsrecht und gesicherter Erschließung), ca. 51,7 ha sind Wohnbauerwartungslandreserven, welche sich auf 37 Standorte verteilen. Fast alle diese Flächen sind bereits seit 37 Jahren im rechtswirksamen Plan dargestellt und nicht umgesetzt worden, größtenteils wegen mangelndem Verwertungsinteresse der Grundstückseigentümer, zum geringeren Teil wegen hohen Erschließungsaufwands (insbesondere bei notwendigem aktivem Lärmschutz).

Wegen der Notwendigkeit, den noch bestehenden begrenzten Bedarf mit umsetzbaren Baugebieten zu decken, wird vorgeschlagen, ein Drittel der Reserveflächen aus dem Wohnbauerwartungsland herauszunehmen, die eher Erfolg versprechende Hälfte beizubehalten und bei einem kleineren Teil die Entwicklung zu beobachten (2. Priorität der Reserve). Die größten beizubehaltenden Flächen sind die Standorte Obere Hockermühle West (ca. 6,6 ha), Eglsee-Striegeläcker (ca. 5,0 ha; bestehender Quasi-Lärmschutzwall) und Grundäcker (ca. 4,1 ha), die größten herauszunehmenden Flächen sind Eglsee Nordost (ca. 3,9 ha), Raigeringer Höhe (ca. 3,0 ha), Eglsee Nord, (ca. 2,1 ha), Mauerfeld (ca. 1,7 ha) und Häustbergweg West (ca. 1,7 ha), die größte Beobachtungsfläche ist Stauffenbergstraße Süd (ca. 3,6 ha). Es besteht keine Entschädigungsverpflichtung für die Herausnahme des Bauerwartungs-Status.

Zusätzlich zum verbleibenden Wohnbauerwartungsland (zus. ca. 34,6 ha) sollen sechs neue Wohnbauerwartungslandflächen (zus. ca. 30,9 ha) im Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellt werden. Die größte Fläche ist Martinshöhe 4 (ca. 13,2 ha; Lücke zwischen neuer Spange und Martinshöhe 2), gefolgt von Krumbacher Straße Süd (ca. 6,8 ha; Ergänzung von Mosacherweg Ost 2), Leopoldkaserne Mitte (ca. 6,7 ha für Wohnen) und Grundäcker Süd (ca. 0,4 ha; kleine Abrundung zur wirtschaftlichen Erschließung), außerdem in 2. Priorität Stauffenbergstraße Süd 2 (ca. 3,8 ha). Für die beiden ersten Gebiete sind voraussichtlich Umlegungsverfahren erforderlich und für die ehemalige Leopoldkaserne die Beachtung des Denkmal- und Ensembleschutzes. Alle sechs Wohnbauerwartungsflächen fügen sich bestens in die bestehenden Baustrukturen ein.

Die Verteilung der sechs größeren künftigen Wohnbaugebiete in den Bereichen Südwest, Dreifaltigkeit Ost, Bergsteig, Obere Hockermühle, Eglsee und Ammersricht kommt auch dem politischen Wunsch nach Baumöglichkeiten in der jeweiligen Nähe der Herkunft, des Arbeitsplatzes oder der Betreuungsmöglichkeiten entgegen. Der Wunsch nach Baumöglichkeiten für Kinder von Ortsansässigen auch in jedem Ortsteil hat dazu geführt, dass in den ländlich geprägten Ortsteilen der Baulückenanteil durchschnittlich bei ca. 10 % liegt (im städtischen Bereich nur bei ca. 2,5 %). Hier müssen zur Vermeidung der Zersiedelung und zugunsten wirtschaftlicher Erschließungen etliche Bauerwartungsflächen wieder herausgenommen und es muss auf Neuausweisungen weitgehend verzichtet werden. Die nutzbaren Baulücken bleiben aber bestehen, weil dort bei Herausnahme Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden könnten.

Insgesamt werden die Wohnbauflächen leicht zunehmen.

3.2 Gemischte Bauflächen

Die gemischten Bauflächen stellen in der Stadt Amberg einen Anteil von ca. 16,2 % an den Bauflächen und einen Anteil von ca. 5,2 % am Stadtgebiet dar. Von den ca. 259,8 ha gemischten Bauflächen im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind ca. 175,5 ha Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO, ca. 84,1 ha Dorfgebiete (MD) gemäß § 5 BauNVO und nur ca. 0,2 ha Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO (Bürgerspitalgelände in der Altstadt). Besonders in den Dorfgebieten gibt es noch viele Baulücken.

Grundsätzlich sollen gemischte Bauflächen zu gleichen Teilen, mindestens aber zu jeweils einem Drittel Wohnen und Gewerbe bzw. Dienstleistungen enthalten. Außerhalb der klassischen Innenstadtbereiche mit dichter Bebauung, wo die Nutzungsmischung meistens bereits in den einzelnen Gebäuden stattfindet, neigen Mischgebiete fast in der gesamten Bundesrepublik Deutschland zur Entmischung, d.h. zum Kippen in eine Richtung, am häufigsten in Richtung Wohngebiet. Trotzdem sollen viele Mischgebiete in stärker frequentierten Bereichen beibehalten werden, damit die unmittelbare Verbindung von Wohnen und Arbeitsstätte möglich bleibt und nicht so viele Leerstände auftreten, weil viele ältere Gebäude nicht für familiäre Wohnansprüche und für den Lärmschutzstandard eines Allgemeinen Wohngebiets aufrüstbar sind.

Vor allem wegen des starken Rückgangs der Landwirtschaftsbetriebe, aber auch wegen Berichtigung früherer Fehler, sollen viele Dorfgebiete in Mischgebiete umgewandelt werden. Die Mischung ergibt sich dann vielfach durch die Nachfolgenutzungen von Ställen und Scheunen als Werkstätten, Lager Räume oder Abstellräume für Wohnwagen, Wohnmobile und Oldtimer-Fahrzeuge. Eine ernsthafte Rückkehr zur landwirtschaftlichen Nutzung bei derzeit aufgegebenen Betrieben ist für die nächsten 20 Jahre extrem unwahrscheinlich.

Bisher ist der Ortsteil Fiederhof mit 5 Anwesen nicht mit Bauerwartungsflächen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellt; das soll nun in Form eines Dorfgebietes nachgeholt werden. Die Ortsteile Schweighof und Kemnathermühle sollen wegen der Einzelgehöfte nicht mehr gesondert benannt werden. Die größten neuen gemischten Bauerwartungsflächen sollen außer in Fiederhof im Bereich der ehemaligen Leopoldkaserne (zunächst fast komplett als Mischgebiet), im Bereich des früheren Autohauses an der Kastler Straße, im Bereich der früheren Stadtgärtnerei an der Raigeringer Straße, im nördlichen Teil des Malteser-Komplexes, im Nordwesten von Schäflöhe (Nachvollzug der Ortsabrundungssatzung), an der Speckmannshofer Straße (6 inzwischen von Gewerbegebiet umgebene Außenbereichs-Anwesen) und nördlich des Mosacherwegs (ersatzweise für das dortige Gewerbegebiet) ausgewiesen werden. Bei allen neuen gemischten Bauerwartungsflächen handelt es sich um bereits genutzte Altstandorte.

Die größte entfallende Mischgebietsfläche wurde fehlerhaft 1984 nicht mit dem entsprechenden Teil des Bebauungsplanes Amberg 17 A „Am Liebengrabenweg“ als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Außerdem sollen für das Bürgerspital-Altenheim an der Schlachthausstraße und die Polizei an der Kümmerbrucker Straße Gemeinbedarfsflächen statt Mischgebiet dargestellt werden.

Insgesamt werden die gemischten Bauflächen zunehmen.

3.3 Gewerbliche Bauflächen

Die gewerblichen Bauflächen stellen in der Stadt Amberg einen Anteil von ca. 18,5 % an den Bauflächen und einen Anteil von ca. 5,9 % am Stadtgebiet dar. Von den ca. 297,8 ha gewerblichen Bauflächen im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind ca. 171,7 ha Industriegebiete (bzw. Industriegebiete mit Einschränkung; GI bzw. GI/E) gemäß § 9 BauNVO und ca. 126,1 ha Gewerbegebiete (bzw. Gewerbegebiete mit Einschränkung; GE bzw. GE/E) gemäß § 8 BauNVO.

Mittlerweile wären viele in Industriegebieten liegende Betriebe auch in Gewerbegebieten zulässig, weil die besonders lauten und schmutzigen Produktionen deutlich abgenommen haben. Meistens liegen die weniger und mehr emittierenden Betriebe aber gemischt in Industriegebiets-Bebauungsplänen, so dass Teil-Umwandlungen in Gewerbegebiete immissionsschutzrechtlich sehr schwierig wären. Inzwischen kann man in den Gewerbegebieten eine ähnliche Entwicklung beobachten. Dort gibt es etliche Betriebe, welche auch in Mischgebieten zulässig wären. In Mischgebieten gibt es die meisten Gewerbebrachen, besonders in der Altstadt und deren Umfeld.

Von den ca. 297,8 ha gewerblichen Bauflächen im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind ca. 279,9 ha entweder bebaut oder derzeit bebaubar (aktuelle Baugebiete und 13 kleinere Baulücken mit Planungsrecht und gesicherter Erschließung), nur ca. 2,2 ha an zwei Standorten sind Gewerbebauwartungslandreserven. Diese beiden Flächen sind als Erweiterungsflächen für die danebenliegenden Betriebe bereits seit 37 Jahren im rechtswirksamen Plan dargestellt und nicht umgesetzt worden; wegen der Erschließung sind sie nur für den jeweiligen Betrieb nutzbar. Eine Industriegebietsfläche der Luitpoldhütte von ca. 9,5 ha liegt seit langem brach und ist erheblich durch Altlasten beeinträchtigt; ohne eine sehr aufwändige Sanierung ist keine gewerbliche Nutzung mehr zulässig; dort gibt es aber Bestrebungen, nach einer Altlastenbehandlung Energieerzeugungsanlagen (z.B. Photovoltaik, Blockheizkraftwerk) anzusiedeln. Eine frühere Gewerbefläche von ca. 1,1 ha am Mosacherweg ist seit 1983 vollständig mit Wohnhäusern bebaut worden und muss ersatzlos herausgenommen werden. Die frühere Gewerbefläche von ca. 1,9 ha an der Kastler Straße wird derzeit in Mischgebiet umgewandelt.

Wegen der seit einiger Zeit positiven wirtschaftlichen Entwicklung in der Stadt Amberg ist der Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Bauflächen hoch. Der größere Teil wird für Erweiterungen bestehender Betriebe benötigt, der kleinere Teil für Neugründungen oder Neuansiedlungen. Der Stadtrat hat einen Beschluss zum nachhaltigen gewerblichen Bauen gefasst, welcher zu einer Flächensparnis gegenüber konventioneller Nutzung von ca. 25 % führen soll. Der rechnerische Bedarf für die nächsten 20 Jahre von ursprünglich ca. 79,6 ha kann somit auf ca. 59,7 ha reduziert werden. Davon sind ca. 45,4 ha (ca. 75 %) bereits in den drei aktuellen Flächennutzungsplanänderungs- und Bebauungsplanaufstellungsverfahren „Gewerbegebiet West 2“ (139. FNP-Änderung), „Industriegebiet Nord II“ (133. FNP-Änderung) und „Gewerbegebiet B 85/ AM 30“ (122. FNP-Änderung) enthalten. Es ist davon auszugehen, dass diese Verfahren komplett oder überwiegend vor Abschluss der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes rechtskräftig bzw. rechtswirksam werden. Die Flächenverfügbarkeit ist allerdings bisher erst etwa zur Hälfte gesichert; zur besseren Umsetzung sind Umlegungsverfahren empfehlenswert. Wenn der Bedarf aus wirtschaftlichen Gründen nicht erheblich sinkt, ist ein Flächenverfügbarkeits-Zuschlag für die andere Hälfte von 100 % in Höhe von ca. 22,7 ha erforderlich.

Darüber hinaus besteht für die nächsten 20 Jahre ein rechnerischer Bedarf von ca. 14,3 ha an gewerblichen Flächen. Wegen der Flächenverfügbarkeit soll hier auch ein Zuschlag von 100 % auf ca. 28,6 ha erfolgen, so dass insgesamt bei der angenommenen leicht positiven Entwicklung noch bis zu ca. 51,3 ha zusätzlicher Bedarf entstehen könnte.

Die geeignetsten Standorte für weitere gewerbliche Bauflächen sind der Nord- und Südteil der ehemaligen Leopoldkaserne (mindestens ca. 3,4 ha) sowie die nördliche Vilsaue beim Güterbahnhof Luitpoldhütte mit Gleisanschlussmöglichkeit (mindestens ca. 10,0 ha). Weitere Optionen wären Erweiterungen der Gewerbegebiete Gailoh östlich der Kreisstraße AM 15 (ca. 7,3 ha) und Karmensölden (ca. 5,4 ha), Gewerbeflächen nördlich von Ammersricht (zusammen bis zu 19,8 ha) und ein interkommunales Gewerbegebiet Amberg-Kümmersbruck bei Gärmersdorf (ca. 16,0 ha Eigenanteil).

Mit der tatsächlichen Nutzungsmöglichkeit von neuen Gewerbeflächen können die Zuschläge wegen geringer Grundstücksverfügbarkeit anteilsmäßig wieder reduziert werden.

Insgesamt werden die gewerblichen Bauflächen deutlich zunehmen. Für den größten Teil dieser neuen Flächen werden bereits Flächennutzungsplanänderungsverfahren und Bebauungsplanaufstellungsverfahren durchgeführt.

3.4 Sondergebiete und Gemeinbedarfsflächen

Die Sondergebietsflächen teilen sich auf in Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO/E) gemäß § 10 BauNVO und Sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 BauNVO, welche wegen der bisherigen Geheimhaltungspflicht bei militärischen Sondergebieten nicht spezifisch bezeichnet werden konnten; durch die Aufgabe der Leopoldkaserne 2020 ist diese Einschränkung weggefallen. Bisher gibt es nur ein Sondergebiet, das der Erholung dient (östlich von Raigerung), mit einer Fläche von ca. 1,6 ha. Sonstige Sondergebiete sind dargestellt für großflächigen Einzelhandel, Klinikum, Hochschule, Justizvollzugsanstalt (JVA), Altenhilfeeinrichtungen, Photovoltaik-Freiflächenanlagen und derzeit noch für militärische Zwecke; sie haben zusammen eine Fläche von ca. 64,3 ha, was einem Anteil von ca. 4,1 % an den Bauflächen und ca. 1,3 % am Stadtgebiet entspricht.

Der größte künftige Flächenbedarf bei Sondergebieten besteht für Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Geringer Flächenbedarf gibt es für die Hochschule und für großflächigen Einzelhandel (eventuell auch Umwandlungen von großflächigen Bestandsnutzungen im MI oder GE); genaue Flächenangaben sind derzeit schwierig, die Sondergebietsflächen werden aber deutlich zunehmen.

Die Gemeinbedarfsflächen haben insgesamt eine Fläche von ca. 68,4 ha und einen Anteil von ca. 4,3 % an der Baufläche sowie 1,4 % an der Stadtfläche. Bisher gibt es Gemeinbedarfsflächen für Kindertagesstätten, Schulen, Altenheime, öffentliche Verwaltungen, soziale, kirchliche und sportliche Zwecke sowie Post und Telekom.

Für Gemeinbedarf besteht nur noch geringer Bedarf im Bereich der Kindertagesstätten und Schulen. Die neuen Gemeinbedarfsflächen für die Polizei und zwei Sporthallen (Reithalle und Ringerhalle) stellen nur einen Nachvollzug des Bestandes dar. Die Gemeinbedarfsflächen für Post und Telekom entfallen mit dem staatlichen Monopol. Auch weitere Gemeinbedarfsflächen können mangels Bedarf künftig wegfallen, aktuell der nördliche Teil des Malteser-Komplexes in der Altstadt (früher kirchliches Internat und Malteser-Brauerei). Die Gemeinbedarfsflächen werden deshalb leicht zurückgehen.

3.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen haben insgesamt eine Fläche von ca. 331,4 ha und einen Anteil von ca. 20,6 % an der Baufläche sowie 6,6 % an der Stadtfläche. Sie teilen sich auf in Hauptverkehrsstraßen, Erschließungsstraßen, besondere Verkehrsflächen (Fußgängerzone und große Parkplätze) und Bahnanlagen.

Als Hauptverkehrsstraße soll die Verbindung Bergsteig – AS 27 (Kümmersbruck) über die Bahnlinie neu gebaut werden. Damit kann eine Entlastung der Kümmersbrucker Straße und der Leopoldstraße erreicht werden. Unterdimensionierte Kreisstraßen (AM 1 West, AM 13 und AM 30 Nord) sollen entsprechend

ausgebaut werden. Kritische Knotenpunkte von Hauptverkehrsstraßen sollen bedarfsgerecht für alle Verkehrsteilnehmer ausgebaut werden (Nabburger Torplatz, sogenannte Pflieger-Kreuzung und Umfeld, Drahthammer-Kreuzung etc.).

Außer den notwendigen Erschließungsstraßen für Neubaugebiete soll die Straßenverbindung am Erzberg zwischen Gümbelstraße und Dr.-Robert-Strell-Straße ausgebaut werden (bisher nur asphaltierter öffentlicher Feld- und Waldweg ohne Gegenverkehrseignung).

Auf die früher geplanten (Teil-)Umgehungsstraßen Nordwestumgehung, Südtangente und Fortführung der AS 30 zur B 299 soll verzichtet werden. Für die beiden erstgenannten Maßnahmen gibt es keine freien Trassen mehr und für alle drei gibt es zu wenig Verkehrswirksamkeit für den sehr hohen Aufwand.

Die Bahnanlagen sollen sich auch planerisch deutlich verringern; in den Bereichen des alten Ladebahnhofs, Güterbahnhofs und der Ostseite des Bahnhofs, an der Austraße und entlang der südöstlichen Bahnlinie wurden bereits viele frühere Bahnfunktionen endgültig aufgegeben. Der größte Teil davon soll Mischgebiet oder Gewerbegebiet mit Einschränkung werden, der Busbahnhof zur besonderen Verkehrsfläche.

Wegen der Überkompensation der neuen Straßenausbauten durch den Wegfall etlicher Bahnanlagen werden sich die Verkehrsflächen geringfügig verringern.

3.6 Grünflächen und Erholungsflächen

Die Grünflächen haben insgesamt eine Fläche von ca. 352,8 ha und damit einen Anteil von ca. 7,0 % am Stadtgebiet. Sie teilen sich auf in öffentliche Grünanlagen, Straßenbegleitgrün, Grünflächen an Regenrückhaltebecken, öffentliche Spielplätze, Sportanlagen, Kleingartenanlagen, Friedhöfe, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und private Grünflächen.

Die öffentlichen Grünanlagen sollen nur geringfügig ergänzt werden, weil eine größere Ausweitung wegen erhöhter Unterhaltskosten nicht finanzierbar ist.

Die öffentlichen Spielplätze decken weitgehend den Bedarf; empfehlenswert ist ein zweiter großer regionaler Spielplatz im Norden (oder Westen) des Stadtgebiets als Pendant zum Piratenspielplatz.

Die Sportanlagen sind ausreichend, weil der Bedarf wegen Mitgliederschwund rückläufig ist; der Umbau des Sportparks in der südlichen Vilsaue soll fortgesetzt werden.

Für die Kleingartenanlagen gibt es keinen zusätzlichen Flächenbedarf mehr; die am geringsten belegte Kleingartenanlage Luitpoldhöhe soll wiederbelebt und an den Stadtverband der Kleingärtner angegliedert werden, außerdem sollen alle Reserveflächen wieder herausgenommen werden.

Bei den Friedhöfen gibt es nur geringen Flächenbedarf für die Erweiterung des jüdischen Friedhofs und des Friedhofs Ammersricht, einen Urnenwald und eventuell einen muslimischen Friedhof; auf den größten Teil der Reserveflächen des Waldfriedhofs kann verzichtet werden.

Für naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen gibt es noch einen hohen Bedarf; dieser soll durch Ergänzung bestehender Standorte im Sinne der Biotopvernetzung (besonders in den Bereichen Mariahilfberg, Erzberggrücken, Ammerbachtal und Köferinger Heide) und auf Flächen im angrenzenden Landkreis Amberg-Weizsach gedeckt werden.

Private Grünflächen sollen weiterhin zur Sicherung von Grünschnitten in Baugebieten und für private naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen eingesetzt werden; die Verortung bzw. prophylaktische Ausweisung ist schwierig.

Das Segelflugplatzgelände im Ammerbachtal soll wegen des langfristigen Erbpachtvertrags und des Betretungsverbots für die Allgemeinheit in der aktuellen Abgrenzung künftig als private statt als öffentliche Grünfläche dargestellt werden.

Die Summe von öffentlichen und privaten Grünflächen wird sich nur geringfügig verändern.

Die Naherholungsbereiche Mariahilfberg und Südliche Vilsaue sind bereits seit längerer Zeit gut ausgebaut und werden intensiv genutzt. Für alle Stadtteile und größeren Ortsteile sollen Erholungsflächen in direkter Nähe oder mindestens in guter Erreichbarkeit zur Verfügung stehen.

Wegen ihrer zentralen Bedeutung für die Altstadt sowie die Stadtteile Eisberg, Wagrain und Neumühle ist der Bereich der nördlichen Vilsaue besonders wichtig; dazu laufen bereits Maßnahmen für die Kräuterwiese unter dem Projekt „Leben an der Vils“. Angestrebt werden eine durchgängige Wegeverbindung entlang der Vils bis zur Neumühler Straße und eine zusätzliche Vilsbrücke im Bereich der Kräuterwiese.

Der Erzberggrücken hat Naherholungspotential für die Stadtteile Eisberg, Eglsee und Luitpoldhöhe sowie die Ortsteile Schäflohe, Karmensölden und Neuricht. Die Qualität von einigen Wegen ist verbesserungsbedürftig, außerdem mangelt es an einigen Durchquerungsmöglichkeiten sowie Parkplätzen. Das Thema „Erzbergbau“ könnte noch stärker herausgestellt werden.

Weitere Möglichkeiten zum Ausbau der Naherholungspotentiale bietet das Ammerbachtal, wo Ergänzungen vorstellbar sind (z.B. bezüglich einer randlich gelegenen Gastronomie oder eines Grillplatzes), die Bereiche östlich von Wagrain-Ammerzricht, Gailoh-Köferinger Heide und Krumbach.

Die Vernetzung mit dem Naturpark Hirschwald soll weiter ausgebaut werden.

3.7 Sonstige Darstellungen

Die sonstigen Darstellungen von Flächen betreffen Versorgungsanlagen, Gewässer, Wald und Flächen für Landwirtschaft.

Die Versorgungsanlagen haben insgesamt nur eine Fläche von ca. 5,0 ha und damit einen Anteil von ca. 0,1 % am Stadtgebiet. Es besteht nur ein geringer Flächenbedarf für kleine Ver- und Entsorgungsanlagen (Trafos, Containerstandorte, RÜBs etc.).

Gewässer haben insgesamt eine Fläche von ca. 32,7 ha und damit einen Anteil von ca. 0,7 % am Stadtgebiet. Sie teilen sich jeweils etwa zur Hälfte auf in Still- und Fließ-Gewässer. Die Gewässerflächen haben sich bereits in den letzten 37 Jahren deutlich verringert. Außer bei Regenrückhaltebecken gibt es keinen absehbaren neuen Bedarf, weil die zunehmende Trockenheit den Gewässerunterhalt sehr erschwert. Mittelfristig ist mit der Aufgabe weiterer Weiher zu rechnen.

Wald hat insgesamt im Flächennutzungs- und Landschaftsplan eine Fläche von ca. 1005,2 ha und damit einen Anteil von ca. 20,0 % am Stadtgebiet. Allerdings gibt es deutliche Differenzen zwischen tatsächlichen Waldflächen (wie in den Luftbildern zu sehen), dem Waldfunktionsplan des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Deshalb wird vorgeschlagen, Wald im Flächennutzungs- und Landschaftsplan nur dort darzustellen, wo er tatsächlich besteht oder nach aktueller Planung (der staatlichen Behörde oder der Stadt Amberg) aufgeforstet werden soll. Rechnerisch vermindert sich dadurch die Waldfläche, grundsätzlich soll aber der Waldanteil möglichst leicht erhöht werden.

Die Flächen für Landwirtschaft haben insgesamt ein Areal von ca. 2014,4 ha und damit den größten Anteil von ca. 40,2 % am Stadtgebiet. Der Anteil ist bereits in den letzten 37 Jahren deutlich zurückgegangen, da Bauland fast immer auf landwirtschaftlichen Flächen ausgewiesen wurde. Auch künftig wird sich das nicht grundsätzlich ändern lassen. Es gibt allerdings nur mehr wenige landwirtschaftlichen Voll-erwerbsbetriebe im Stadtgebiet und etwas mehr Nebenerwerbsbetriebe, ihre Zahl sinkt weiter. Es sollen möglichst nicht die besten landwirtschaftlichen Flächen für bauliche Zwecke verwendet werden.

Außerdem werden nachrichtlich Hauptleitungen, Schutzgebiete oder –objekte und Flugzonen dargestellt. Eine Anpassung erfolgt hier automatisch nach offizieller Meldung einer Änderung.

4. Natur und Landschaft

4.1 Schutzbereiche

Im Flächennutzungsplan sind 6 Landschaftsschutzgebiete, 9 geschützte Landschaftsbestandteile und 36 Naturdenkmäler dargestellt. Das fachlich unpassende Landschaftsschutzgebiet an der westlichen B 85 (mit Bauflächen und starker Belastung durch die Bundesstraße) soll aufgehoben werden. Stattdessen sollen mindestens insgesamt flächengleich die beiden ökologisch wertvollen Landschaftsschutzgebiete „Ammerbachtal“ (Richtung Süden) und „Köferinger Heide“ (Richtung Westen, Norden und Osten) erweitert werden.

Derzeit wird die Stadtbiotopkartierung aktualisiert; ab Herbst 2022 werden die Ergebnisse für den besseren Schutz von wichtigen Landschaftsbestandteilen zur Verfügung stehen.

Außerdem sollen weitere Naturdenkmäler ausgewiesen werden, insbesondere alte und ökologische Baumbestände.

4.2 Landschaftsentwicklungsflächen und Ausgleichsflächen

Für die baulichen Entwicklungen der nächsten 20 Jahre werden insgesamt ca. 100 ha naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen benötigt. Dieser Umfang ist im Stadtgebiet ohne Sprengung des Preisniveaus nicht mehr unterzubringen. Deshalb wird es erforderlich sein, den naturschutzrechtlichen Ausgleich auch in nahe gelegenen Gemeinden des Landkreises Amberg-Weizsach zu realisieren.

In den Landschaftsentwicklungsgebieten der Stadt Amberg soll durch die Ausgleichsflächen und weitere Maßnahmen die Biotopvernetzung vorangetrieben und die Naturausstattung wichtiger Bereiche deutlich verbessert werden.

Besonders unterstützungsbedürftig sind hier die relativ geringen Feuchtflächen, insbesondere die Auenbereiche der Fließgewässer Vils, Ammerbach, Krumbach und Fiederbach. Mit weiteren Renaturierungen können durchgängige naturnahe Bereiche geschaffen werden.

4.3 Wald und Flächen für Landwirtschaft

Der tatsächliche Waldanteil soll stabil gehalten und zugunsten der ökologischen Stabilität tendenziell leicht erhöht werden.

Die meisten Waldränder im Stadtgebiet sind nicht naturnah ausgebildet, was wenig Lebensraum für die entsprechenden Pflanzen- und Tierarten bietet und den Windwurf begünstigt. Die Stadt Amberg hat die Möglichkeit, als große Eigentümerin oder Verwalterin (Stiftungswald) bei der naturnahen Umgestaltung von Waldrändern am Mariahilfberg und südlich von Fuchsstein mit gutem Beispiel vorzugehen.

Für eine langfristige Stabilität im Hinblick auf Klimawandel und extreme Wetterereignisse ist ein standortgerechter Umbau von Wäldern, Grünanlagen und Gärten erforderlich. Auch dabei kann die Stadt Amberg beispielgebend wirken. Wichtig sind insbesondere die Erhöhung des Laubbaumanteils, des Totholzanteils und des Artenreichtums sowie die Berücksichtigung der Trockenheitsresistenz.

Die Flächen für Landwirtschaft verringern sich, weil die meisten Bauflächen auf solchen Flächen angelegt werden. Solange aber die Intensivlandwirtschaft noch Überschüsse, darunter sehr viel Fleisch und Milch, produziert, stellt sich nicht die Frage der ausreichenden Lebensmittelversorgung. Selbst für eine extensivere Wirtschaftsweise würden ausreichende Flächen übrigbleiben, wenn die tierische Produktion halbiert würde; das wäre näher an einer gesunden Ernährung. Auch bei der landwirtschaftlichen Produktion soll der Fokus mehr auf Qualität statt Quantität gelegt werden.

Die Flächen für Landwirtschaft sollen möglichst standortgerecht bewirtschaftet werden. Das bedeutet einen geringeren Einsatz von Dünge- und Spritzmitteln, Schutz vor Abschwemmungen durch künftige Grünlandwirtschaft in Talauen, Entwässerungsmulden und steilen Lagen, Weidewirtschaft im ehemaligen Standortübungsplatz Fuchsstein und anderen geeigneten Gebieten sowie ebenfalls die Berücksichtigung der Trockenheitsresistenz.

4.5 Gewässer

Die Gewässer in der Stadt Amberg sind tendenziell durch die Klimaerwärmung bedroht. Wegen zunehmender Trockenheitsphasen und höherer Temperaturen, verstärkt durch übermäßigen Nährstoffeintrag (Eutrophierung), kippt immer häufiger das ökologische Gleichgewicht bei Fließ- und Stillgewässern.

Bei allen Gewässern sollen breitere und naturnahe Ufer- und Pufferzonen entwickelt werden, um den Nährstoffeintrag zu reduzieren und durch stärkere Beschattung die maximalen Wassertemperaturen zu begrenzen.

Voraussichtlich werden sich die Stillgewässer in den nächsten 20 Jahren weiter verringern.

Stabsstelle 5.01
Bearbeiter: W. Babl
Stand: 15.12.2021