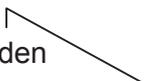
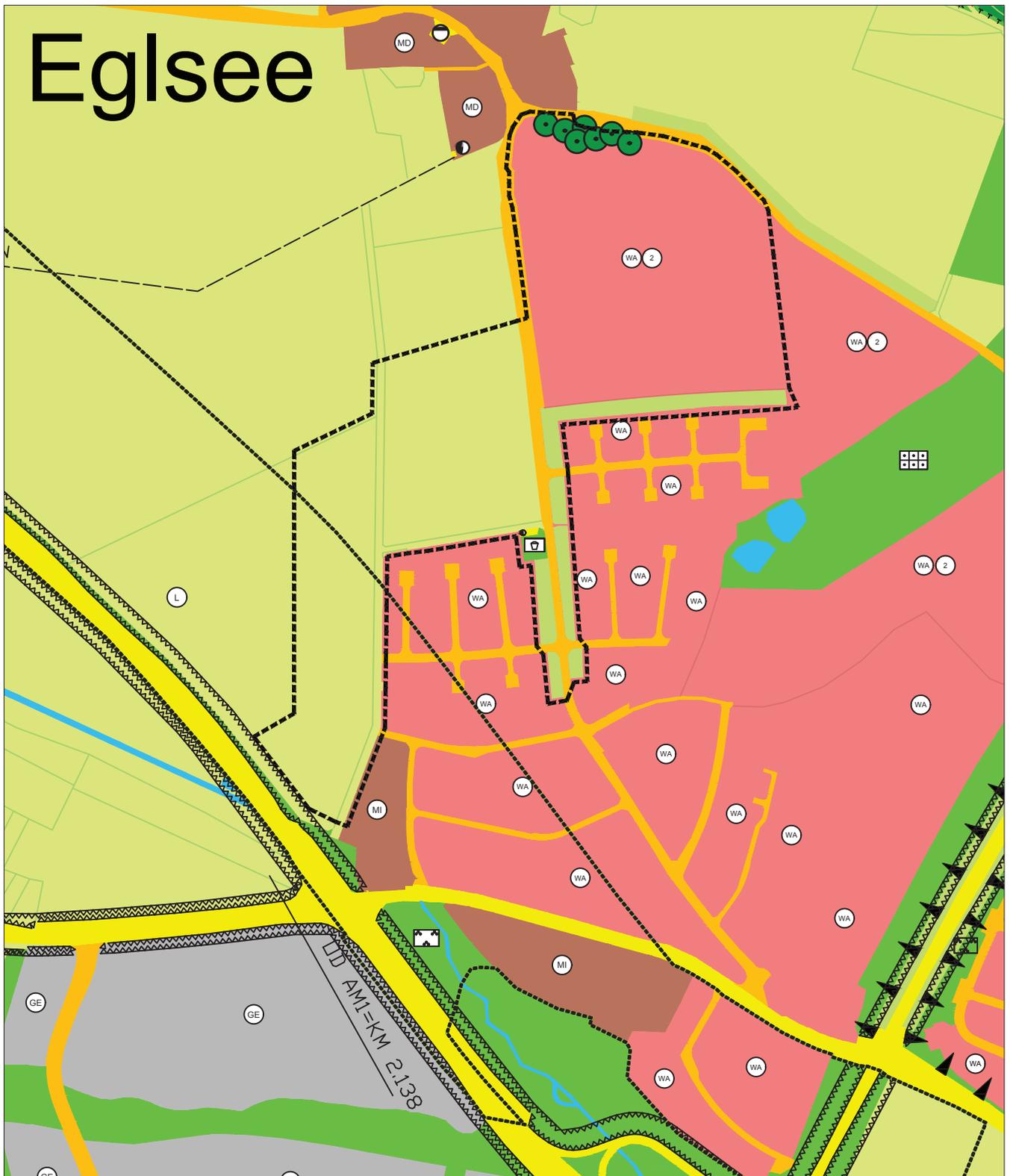


Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg, zuletzt geändert mit Wirkung vom 05.08.2016

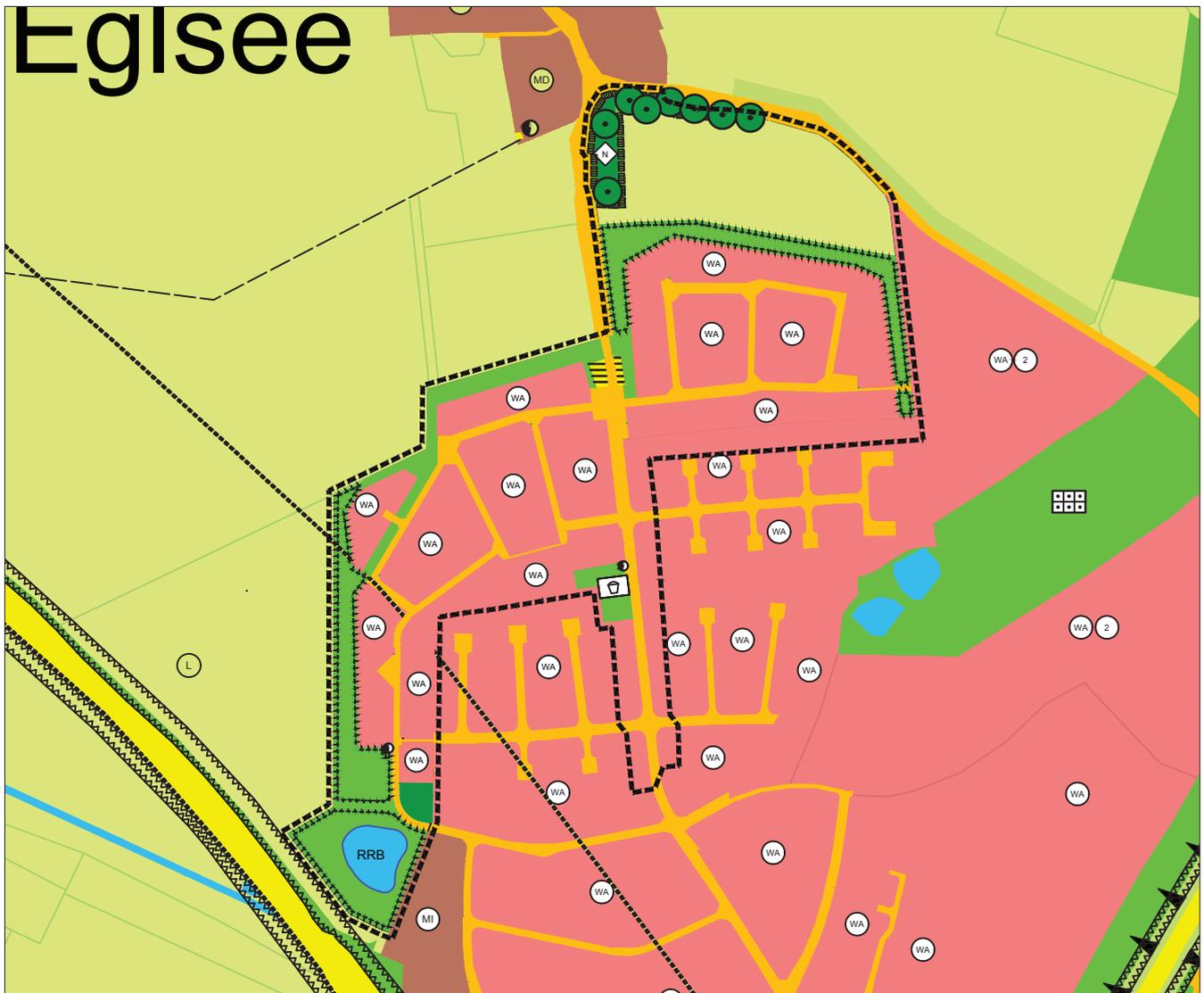
Norden  M= 1:5000



Entwurf der 121. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Amberg, Fassung vom 08.06.2016

Norden

M= 1:5000



Legende:

----- Geltungsbereich

Straßenverkehrsfläche

Fläche für die Landwirtschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

Spielplatz
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

● Bäume erhalten

Wasserfläche von Stillgewässern
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)

RRB Regenrückhaltebecken

Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung
und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

Versorgungsfäche Elektrizität
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

Private Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

N Naturdenkmal

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im
Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4 BauGB)

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

Entwurf in der Fassung vom 08.06.2016

1. Planungskonzept

Die Stadt Amberg plant eine Erweiterung des vor ca. 20 Jahren errichteten Wohnbaugebiets Drillingsfeld im Ortsteil Eglsee Richtung Nordwesten. Dabei soll entgegen dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ein deutlicher Abstand zum landwirtschaftlich geprägten Ortsteil Alteglsee eingehalten werden.

Im Wesentlichen soll das bereits genehmigte Allgemeine Wohngebiet teilweise verlagert werden, die Nettomehrung beträgt nur ca. 0,84 ha. Theoretisch wäre es möglich, auf die Bauflächenmehrung durch entsprechende Herausnahme im östlich angrenzenden Gebiet zu verzichten, aber dort müsste erst eine größere Untersuchung wegen der Eignung der randlich gelegenen Flächen hinsichtlich Immissionsschutz und wirtschaftlicher Entwässerbarkeit durchgeführt werden.

Parallel zum 121. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird der Bebauungsplan Amberg 121 „Drillingsfeld II“ aufgestellt.

2. Wohnbauflächenbedarf

Die Stadt Amberg hat aufgrund der bereits leicht rückläufigen Einwohnerzahl keinen großen Wohnflächenbedarf mehr. Der zusätzliche Wohnflächenbedarf ist weitgehend auf die immer noch zunehmenden Einpersonenhaushalte (zusätzlich ca. 300-350 Wohneinheiten bei Trendfortschreibung) und auf die dauerhafte Flüchtlingsunterbringung zurückzuführen. Rechnerisch wäre dieser Bedarf durch die Nutzung aller erschlossenen Baulücken 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 Finanzkrise mit Niedrigstzinsen eine Flucht in Sachwerte wie Grundstücke oder „Beton-gold“ zu beobachten ist. Von 55 in den letzten drei Jahren vom Stadtplanungsamt für Bauwillige empfohlenen Baulücken wurden nur zwei Bauparzellen an die Interessenten verkauft, zwei weitere von den Eigentümern selbst genutzt.

Bei einer stark überwiegenden Nachfrage im Eigenheimbereich muss, unter Annahme einer ca. 10-prozentigen Nutzung von Baulücken in den nächsten 10 Jahren, von einem zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf von netto ca. 20 ha in der Stadt Amberg ausgegangen werden. Davon sollen im Bereich der 121. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes netto ca. 5,25 ha umgesetzt werden.

3. Erschließung

Die Straßenerschließung des neuen Wohnbaugebiets erfolgt hierarchisch. Von der Frühlingsstraße zweigen Haupterschließungen in Form von Tempo-30-Zonen mit Gehwegen ab, von dort gelangt man in Verkehrsberuhigte Bereiche in Form von Schleifen; nur die Fortsetzung der Blütenstraße im Südwesten ist als Sackstraße mit Wendehammer geplant.

Bei der Entwässerung soll das Hangwasser und das unbelastete Regenwasser über ein äußeres Grabensystem nach Südwesten in ein Regenrückhaltebecken und dann gedrosselt in den Fiederbach abgeleitet werden. Für das Schmutzwasser werden bestehende Kanäle verlängert.

4. Umweltbericht

4.1 Lage und Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich anschließend an den Ortsteil Eglsee an einem Südwest- bis Südosthang und ist durchschnittlich nur 2200 m von der Stadtmitte (Marktplatz) entfernt. Richtung Westen und Norden soll der endgültige Bebauungsrand ausgebildet werden.

4.2 Ziele des Umweltschutzes

Im geplanten Wohnbaugebiet gibt es keine Stadtbiotope oder andere erhaltenswerte Grünstrukturen, nur ganz im Norden des Geltungsbereichs ein Naturdenkmal in Form eines alten Baumbestandes, zu welchem aber der Bauabstand vergrößert wird. Angestrebt wird eine durchgängige Ortsrandeingrünung Richtung Nordwesten.

4.3 Bestandsaufnahme

Lediglich das Schutzgut Boden wird durch die Planung erheblich beeinflusst, und zwar einerseits durch Versiegelung zusätzlicher Flächen, andererseits durch Eingriff in einen archäologisch interessanten Bereich (Reste von frühkarolingischen Eisenverhüttungen). Alle anderen Schutzgüter werden gering oder gar nicht beeinträchtigt.

4.4 Maßnahmen

Für die zusätzliche Versiegelung und weitere Eingriffe ist eine ökologische Ausgleichsfläche in Form der Ortsrandeingrünung direkt im Norden und Westen des Baugebiets geplant. Die geringen weiteren Ausgleichsmaßnahmen sind auf einer Ökokontofläche vorgesehen. Entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet sollen für die Vermeidung und Verringerung naturschutzrechtlicher Eingriffe sorgen.

4.5 Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung können langjährige Bauerwartungsflächen als attraktives Wohnbauland mit guter Solarnutzungsmöglichkeit und bestehende Straßen als Haupterschließung genutzt werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung müsste der zusätzliche Bauflächenbedarf an anderer Stelle mit durchschnittlich höheren Kosten und mit durchschnittlich größeren Eingriffen in Natur und Landschaft gedeckt werden. Die guten Solarnutzungslagen sind mittlerweile sonst rar im Stadtgebiet.

4.6 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Für mögliche Wohngebietsstandorte wurden Untersuchungen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung durchgeführt. Ergebnis war eine Eignungsrangfolge unter besonderer Berücksichtigung der Ökologie. Dabei hat der Planungsstandort wegen der Solarnutzungsmöglichkeit, der guten Bus- und Fahrradbindung, der leicht erreichbaren Hauptstraßen und der mäßigen Entfernung vom Stadtzentrum sehr gut abgeschnitten. Etwa gleichrangige Standor-

te am östlichen Stadtrand stehen derzeit wegen mangelnder Verkaufsbereitschaft von Grundstücken nicht zur Verfügung.

4.7 Immissionsschutz

Das geplante Wohnbaugebiet liegt in der Nähe der stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen B 85, B 299 und AM 1. Deshalb wurde für den Schallimmissionsschutz eine Untersuchung durch das Büro IBAS Ingenieure Bayreuth (hb-14.7884-b01a vom 09.12.2015) beauftragt. Die festgestellten geringfügigen Überschreitungen der Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete im Südwesten und entlang der Frühlingstraße können durch Orientierung der Aufenthaltsräume in nicht belastete Richtungen oder passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden.

5. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 5,450 ha = 50,7 %
Private Grünfläche (incl. Naturdenkmal)	ca. 0,328 ha = 3,1 %
Öffentliche Grünfläche ohne Ausgleichsfunktion	ca. 0,400 ha = 3,7 %
Öffentliche Grünfläche mit Ausgleichsfunktion (z.T. Wasserfl.)	ca. 1,650 ha = 15,3 %
Kinderspielplatzfläche	ca. 0,115 ha = 1,1 %
Ver- und Entsorgungsfläche	ca. 0,030 ha = 0,3 %
Straßenverkehrsfläche (incl. Straßenbegleitgrün)	ca. 1,250 ha = 11,6 %
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 1,527 ha = 14,2 %
<hr/>	
Geltungsbereich	ca.10,750 ha = 100,0 %

Stadtplanungsamt
Bearbeiter: W. Bahl
Stand: 20.05.2016