



AMBERG

## **Begründung zur 133. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Amberg**

Entwurf in der Fassung vom 24.03.2021

### **1. Lage des Planbereiches, Ziel und Zweck der Änderung**

Der Planungsbereich liegt im Norden des Stadtgebiets an drei Seiten um das bereits seit längerer Zeit bestehende Industriegebiet Nord. Ziel der Änderung ist eine für den absehbaren Bedarf ausreichende Ausweisung von Flächen für Industriebetriebe, welche aufgrund ihrer Emissionen in keinem anderen Bereich zulässig sind. Hauptzwecke der Änderung sind die Bereitstellung von Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende überwiegend produzierende Betriebe (ca. 58 % der neuen Fläche) und Ansiedlungsmöglichkeiten für neue Betriebe (ca. 42 % der neuen Fläche).

Parallel zur 133. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird der Bebauungsplan Amberg 151 „Industriegebiet Nord II“ aufgestellt.

### **2. Planungskonzept**

Für die Erweiterung des Industriegebiets soll unter möglichst vollständiger Nutzung der vorhandenen Infrastruktur in die ohnehin schon beeinträchtigte Waldkulisse eingegriffen werden, wobei ein mindestens 40 m breiter Waldstreifen verbleiben soll. Für die Regenwasserrückhaltung sind zwei neue Regenrückhaltebecken erforderlich und Erweiterungen von zwei bestehenden.

Die neue Industriegebietsfläche umfasst ca. 14,1 ha, dazu kommen ca. 1,8 ha Erschließungsflächen (überwiegend Regenrückhaltebecken); das bedeutet ein Flächenwachstum des Industriegebiets um ca. 19 %. Die neuen Industriegebietsflächen sind insbesondere geeignet für die Erweiterung bestehender florierender Firmen mit hohen Investitionskosten, deren Verlagerung wirtschaftlich nicht sinnvoll ist. Darüber hinaus sollen Möglichkeiten für die Erweiterung des wirtschaftlichen Spektrums von Amberg eröffnet werden.

Für bereits 58 % der geplanten Industriegebietsflächen gibt es Erweiterungsanträge und -anfragen von bestehenden Betrieben, teilweise schon konkrete Ausführungsplanungen.

### **2. Landes- und Regionalplanung**

Den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) wird insbesondere durch die Nachverdichtung eines bestehenden Gebiets und den Verzicht auf neue Erschließungsstraßen Rechnung getragen. Damit werden die vorhandenen Potentiale des Industriegebiets ausgeschöpft und Flächen „auf der grünen Wiese“ geschont. Die für die Erweiterung des Gebiets zu rodenden Waldflächen werden nach Möglichkeit durch Aufforstungen vor Ort und durch Umbau vorhandener Waldflächen

vor Ort ausgeglichen. Durch den Erhalt eines ausreichend breiten Waldsaums werden die Waldgebiete angemessen vor Verlusten geschützt und das Landschaftsbild erhalten.

Im Regionalplan Oberpfalz Nord ist der Planungsbereich als landschaftliches Vorbehaltsgebiet 23 „Amberg Gebenbacher und Hahnbacher Stufe“ eingestuft, hier kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind. Der Raum Amberg/Sulzbach Rosenberg zählt zu den durch Immissionen am stärksten belasteten Teilen der Region. In diesen Bereichen liegende Wälder sind insbesondere wichtig für die Reinigung der Luft und für den Schutz vor Immissionen.

Die Ziele des Regionalplans werden dadurch gewahrt, dass die für die Erweiterung des GI-Nord erforderlichen Rodungen in enger Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg sowie dem Forstamt Amberg durchgeführt werden. Als Ersatzmaßnahmen werden geeignete Maßnahmen (Waldumbau, Ersatzaufforstungen) ergriffen und es wird bei der Ausweisung der Erweiterungsflächen auf einen ausreichend breiten, verbleibenden Sichtschutzwald von ca. 40 m mit Erhaltung der Funktion als Tierwanderrouten geachtet

### **3. Erschließung**

Eine Verbesserung der Hauptanbindung an die Staatsstraße 2238 (Amberg-Hirschau) durch einen Kreisverkehr ist von Seite des Staatlichen Bauamtes Amberg-Sulzbach in Planung.

Die Binnenerschließung soll vollständig über die bestehenden Straßen erfolgen, bei Erweiterungen bestehender Betriebe über das jeweilige Stammgrundstück.

Das Kanalnetz ist bereits im Bestand überlastet. Da eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers wegen sehr geringer Aufnahmefähigkeit der Böden nicht möglich ist, müssen erhebliche Regenrückhaltemaßnahmen ergriffen werden. Für die Einleitung in den Krumbach wird ein Wasserrechtsverfahren erforderlich, eine grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit wurde aber vom Wasserwirtschaftsamt Weiden bereits signalisiert.

### **4. Bedarfsberechnung**

Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Amberg ist im letzten Jahrzehnt sehr positiv verlaufen. Im Jahr 2019 wurde der absolute Höchststand an Arbeitsplätzen erreicht. Mit einer weiteren positiven Entwicklung wird gerechnet, auch wenn zwischenzeitliche Stagnationsphasen nicht auszuschließen sind und derzeit ein Corona-bedingter Rückschlag zu verzeichnen ist.

Der künftige Gewerbeflächenbedarf ist am besten aus dem Zuwachs an neu genutzten Gewerbeflächen in den vergangenen 5 Jahren (01/2015-12/2019) hochzurechnen, welcher sich auf ca. 188.100 m<sup>2</sup> beläuft. Es handelte sich um 28 Einzelflächen mit einer Durchschnittsgröße von ca. 6.700 m<sup>2</sup> und es gab keinen extremen Ausreißer, die größte Einzelfläche belief sich auf ca. 40.100 m<sup>2</sup> (großes Autohaus). Für knapp 20 % der neu genutzten Flächen konnten aufgegebene Altstandorte herangezogen werden.

Insgesamt sind noch ca. 99.600 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Industrieflächen des rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes bisher nicht genutzt, wovon aber ca. 27.400 m<sup>2</sup> noch nicht erschlossen sind, ca. 23.300 m<sup>2</sup> grundsätzlich nicht verkauft werden (bereits mehr als 25 Jahre erschlossen) und ca. 25.000 m<sup>2</sup> Altflächen durch Insolvenzverfahren und Altlastenentsorgung durchschnittlich noch für 5 Jahre gebunden sind. Damit stehen derzeit nur ca. 23.900 m<sup>2</sup> für die normale Vermarktung von Gewerbe- und Industrieflächen zur Verfügung.

Der Gewerbe- und Industrieflächenbedarf für die kommenden 20 Jahre kann somit als Trendfortschreibung auf ca. 752.000 m<sup>2</sup> hochgerechnet werden. Die Kapazitäten aus dem Flächenrecycling der Altflächen werden voraussichtlich durch die mangelnde Verkaufsbereitschaft einiger Eigentümer der neu entwickelten Flächen kompensiert, außer es finden sich politische Mehrheiten für ein Baugebot gemäß § 176 Baugesetzbuch. Der Flächenbedarf kann bei Nutzungsverdichtung zu ca. 75 % mit den laufenden Änderungsverfahren abgedeckt werden (139., 133., und 122. FNP-Änderung in den Bereichen „Gewerbegebiet West 2“, „Erweiterung Industriegebiet Nord“ und „Gewerbegebiet B 85/ AM 30“; zusammen ca. 429.000 m<sup>2</sup> neue Gewerbe- und Industriefläche). 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.

Bei positiver wirtschaftlicher Entwicklung und Beibehaltung der Nutzungsverdichtung werden zusätzlich noch ca. 141.000 m<sup>2</sup> zusätzliche Gewerbe- und Industriegebietsflächen benötigt.

## **5. Umweltbericht**

Die Industriegebietserweiterung in den Wald hinein erfordert einen erheblichen naturschutzrechtlichen Ausgleich überwiegend in Waldflächen. Inzwischen ist ein Konzept zur Bereitstellung geeigneter Ausgleichsflächen im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens erarbeitet worden.

Der detaillierte Umweltbericht ist als Anlage beigefügt.

## **6. Flächenbilanz**

<u>Nutzungsart</u>	<u>Bestand</u>	<u>Planung</u>
Industriegebiet	ca. 76,63 ha	ca. 98,12 ha = 56,4 %
Industriegebiet mit Einschränkung	ca. 3,71 ha	0,00 ha = 0,0 %
Sondergebiet	ca. 0,69 ha	ca. 1,08 ha = 0,6 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 6,51 ha	ca. 6,51 ha = 3,7 %
Ver- und Entsorgungsfläche	ca. 0,65 ha	ca. 2,60 ha = 1,5 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,66 ha	ca. 1,27 ha = 0,7 %
Private Grünfläche	ca. 2,91 ha	ca. 1,84 ha = 1,1 %
Waldfläche	ca. 68,29 ha	ca. 51,15 ha = 29,4 %
Fläche für Landwirtschaft	ca. 13,95 ha	ca. 11,38 ha = 6,5 %
Wasserfläche	0,00 ha	ca. 0,05 ha = 0,1 %
<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 174,00 ha</b>	<b>ca. 174,00 ha = 100,0 %</b>

Stadtplanungsamt  
Bearbeiter: Wolfgang Babl  
Stand: 09.03.2021