



## AMBERG

### **Begründung mit Umweltbericht zur 139. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Amberg**

**Entwurf in der Fassung vom 05.05.2021**

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

Der Planungsbereich liegt im Westen von Amberg angrenzend an ein seit ca. 25 Jahren bestehendes größeres Gewerbegebiet („Gewerbegebiet West“) mit einer günstigen Straßenverkehrslage in der Nähe der Kreuzung der Bundesstraßen 85 und 299 (Autobahnzubringer zur A 6). Das bisher alternativ im Westen des Stadtgebiets vorgesehene große interkommunale Gewerbegebiet Amberg-Ursensollen wird nicht mehr weiterverfolgt.

Parallel zur 139. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird der Bebauungsplan Amberg 149 „Gewerbegebiet West 2“ aufgestellt.

#### **2. Planungskonzept**

Für das zusätzliche Gewerbegebiet soll eine stadtnahe und verkehrsgünstige Fläche mit geringer ökologischer Qualität in direktem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet verwendet werden, so dass die Beeinträchtigung der Außenbereiche minimiert werden kann. Die Fläche besteht aus einem in Ost-West-Richtung verlaufenden Hügel im Norden, einem weitgezogenen flachen Nordhang im Süden und der Postweiher-Ablaufmulde dazwischen, wo naturnahe Regenrückhaltung vorgesehen ist. Eine seit langem bestehende Splittersiedlung der früheren Gemeinde Karmensölden nördlich der Kreisstraße AM 1 (Wohnhäuser mit zwei Gewerbebetrieben) wird als Mischgebiet integriert. Die bisher geplante und wegen Grunderwerbsproblemen noch nicht hergestellte Ortsrandeingrünung an der Westseite des bestehenden Gewerbegebiets (ca. 15-25 m breit) soll nicht mehr umgesetzt werden. Zur freien Landschaft und zum Ortsteil Speckmannshof hin ist nun durchgängig eine 30 m breite Ortsrandeingrünung geplant.

Die neue Gewerbegebietsfläche umfasst ca. 22 ha, dazu kommen ca. 10 ha sonstige Flächen (öffentliche Grünflächen, Straßenflächen, Mischgebiet). Das neue Gewerbegebiet ist besonders geeignet für Gewerbebetriebe mit Straßenverkehrsrichtung hinsichtlich Erreichbarkeit.

#### **3. Erschließung**

Die Straßenerschließung soll primär beidseits über die Kreisstraße AM 1 (Speckmannshofer Straße) erfolgen. Überall sollen keine Stichstraßen, sondern Schleifen entstehen, welche sich in Gewerbegebieten am besten bewährt haben. Außerdem soll eine Verbindung zur Fuggerstraße gegenüber der Dr.-Aigner-Straße hergestellt werden, um auch im Falle von Aufgrabungen oder Unfällen eine alternative Zufahrtsmöglichkeit zu gewährleisten. Die Gemeindeverbindungsstraße Lengenloh-

Speckmannshof soll künftig über das Gewerbegebiet zur AM 1 geführt werden, damit kein gewerblicher Abkürzungsverkehr direkt am Wohnbereich von Speckmannshof entstehen kann. An den Haupterschließungsstraßen sind Radwege eingeplant. Für das neue Gewerbegebiet ist eine eigene Citybuslinie vorgesehen.

Die Entwässerung soll über einen ertüchtigten Schmutzwasserkanal und eine naturnahe Regenwasserrückhaltung in der Postweiher-Ablaufmulde erfolgen, in Fortsetzung des weiter östlich bereits bestehenden Systems.

Der Änderungsbereich wird derzeit von einer 110-kV-Hochspannungsleitung und von einer 20-kV-Mittelspannungsleitung überquert. Die Mittelspannungsleitung soll erdverkabelt werden, bei der Hochspannungsleitung ist das aus wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll.

#### **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 darüber hinaus noch ca. 141.000 m<sup>2</sup> zusätzliche Gewerbe- und Industriegebietsflächen benötigt.

## **5. Umweltbericht**

### **5.1 Einleitung**

Die geplante Gewerbefläche soll im Westen des Stadtgebietes im Anschluss an eine bestehende Gewerbefläche mit kurzer Anbindung an die wichtige Bundesstraßenkreuzung B 85/ B 299 auf einer bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche entstehen. Die ökologische Belastung erfolgt auf einer teilweise durch ein Baulager und mehrere Hochspannungsleitungen bereits vorbelasteten Fläche; außerdem ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich vorgesehen.

### **5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

#### **5.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario)**

##### Mensch

Das Planungsgebiet wird bisher nur gelegentlich über den bestehenden Geh- und Radweg an der Kreisstraße AM 1 und über die Gemeindeverbindungsstraße Lengenloh-Speckmannshof von Joggern, Hundenausführern und Spaziergängern genutzt, die Äcker durch Landwirte aus der näheren Umgebung.

##### Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Acker-Nutzung besteht eine sehr geringe Artenzahl von Tieren und Pflanzen und damit eine geringe biologische Vielfalt.

##### Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima

Das Planungsgebiet entwässert insgesamt Richtung Fiederbach. In der Postweiher-Ablaufmulde besteht ein hohes Risiko der Grundwasserverunreinigung; dort verläuft ein wichtiger Kaltluftstrom für die Amberger Innenstadt.

##### Landschaftsbild, Ortsbild

Das Planungsgebiet wird nicht gesondert wahrgenommen, sondern nur als Teil einer großen landwirtschaftlichen Intensivfläche zwischen der Stadt Amberg und der Ortschaft Speckmannshof.

##### Kultur- und Sachgüter

Es gibt dort keine Kultur- und Sachgüter außer der alten Splittersiedlung der ehemaligen Gemeinde Karmensölden an der Speckmannshofer Straße.

##### Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind sehr gering.

#### **5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

##### Mensch

Das Gewerbegebiet verursacht Emissionen auf benachbarte Baugebiete. Durch ein entsprechendes Immissionschutz-Gutachten und Festsetzungen im Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden.

### Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Pflanzfläche wird sich stark verringern, die biologische Vielfalt aber nach Herstellung der Randeingrünung, des naturnahen Regenrückhaltebereichs und der Eingrünungen der Gewerbebetriebe einen höheren Stand als bisher erreichen.

### Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima

Die Gewerbefläche einschließlich Erschließung steht dauerhaft nicht mehr der Landwirtschaft zur Verfügung. Der überschüssige Humus wird zur Verbesserung anderer landwirtschaftlicher Flächen verwendet. Es wird größere Versiegelungen geben, aber auch festgesetzte Dachbegrünungen. Durch die vorherrschende Windrichtung aus Westsüdwest belastet die gewerbliche Abluft nicht direkt benachbarte Wohngebiete.

### Landschaftsbild, Ortsbild

Der Blick auf die landwirtschaftlichen Felder wird ersetzt durch den Anblick eines Gewerbegebietes, welches aber als Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes wahrgenommen wird und als Ergänzung, nicht als separate Störfläche wirkt. Vom Landschaftsschutzgebiet Ammerbachtal soll das Gewerbegebiet nicht sichtbar sein.

### Kultur- und Sachgüter

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

### Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bleiben gering.

## **5.2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen**

Durch die Platzierung in der Nähe der großen Bundesstraßenkreuzung und großer Einkaufsmärkte soll der zusätzliche Verkehr verringert werden. Alternativen zum motorisierten Individualverkehr sind eingeplant. Durch Festsetzung von zweigeschossiger Bauweise (außer bei produktionsbedingter Unmöglichkeit) soll der Flächenverbrauch verringert werden. Zusätzlich wird zur Sicherstellung der verkehrlichen Verträglichkeit ein Verkehrsgutachten eingeholt.

Eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde durchgeführt. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen durch die 30 m breite naturnahe Randeingrünung und Ökokontoflächen im Bereich umgesetzt werden.

## **5.2.4 In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten**

Die Stadt Amberg hatte sich lange Zeit um ein interkommunales Gewerbegebiet Amberg-Ursensollen bemüht, welches aber nicht mehr zu verwirklichen ist. Die beiden anderen laufenden Bebauungsverfahren zugunsten von Gewerbe-/ Industrieflächen sind ebenfalls zur Deckung der Nachfrage erforderlich. Die Standorte der drei laufenden Verfahren wurden gezielt in den Hauptrichtungen Westen (Erweiterung „Gewerbegebiet West“), Norden (Erweiterung „Industriegebiet Nord“) und Südosten („Gewerbegebiet B 85/ AM 30“) geplant, damit die jeweils günstigsten Verkehrsanbindungen genutzt werden können.

### 5.3 Zusammenfassung und Flächenbilanz

Die Auswirkungen der mit der Flächennutzungsplanänderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch den Anschluss an bestehende Bebauung und Hauptstraßen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Betroffenheit	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Ausgleich
Mensch	gering	Lärmschutzmaßnahmen
Boden	erheblich	naturschutzrechtlicher Ausgleich
Wasser/Grundwasser	gering	Regenwasser-Rückhaltung und Kanal-Trennsystem
Klima und Lufthygiene	gering	Festsetzungen für Gründächer
Landschaftsbild	gering	
Kulturgüter	keine	

	Bestand	Planung	
Gewerbegebiet mit Einschränkung	0,00 ha	ca. 21,94 ha	= 69,2 %
Gewerbegebiet	ca. 0,08 ha	0,00 ha	= 0,0 %
Mischgebiet	0,00 ha	ca. 0,43 ha	= 1,3 %
Hauptverkehrsstraßen	ca. 0,57 ha	ca. 0,60 ha	= 1,9%
Verkehrsfläche incl. Straßenbegleitgrün	ca. 0,48 ha	ca. 3,03 ha	= 9,6 %
Versorgungsfläche Elektrizität	0,00 ha	ca. 0,08 ha	= 0,3 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 1,80 ha	ca. 5,49 ha	= 17,3 %
Wasserfläche	0,00 ha	ca. 0,13 ha	= 0,4 %
Fläche für Landwirtschaft	ca. 28,77 ha	0,00 ha	= 0,0 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 31,70 ha</b>	<b>ca. 31,70 ha</b>	<b>=100,0 %</b>

Stabsstelle 5.01  
Bearbeiter: Wolfgang Bahl  
Stand: 06.04.2021