



Begründung mit Umweltbericht zur 122. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Amberg

Entwurf in der Fassung vom 23.03.2022

1. Lage des Planbereiches, Ziel und Zweck der Änderung

Der Planungsbereich liegt im Südosten des Stadtgebiets gegenüber einem bereits bestehenden Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und Gewerbegebiet an der Bundesstraße 85, einer der wichtigsten Hauptverkehrsstraßen der Stadt Amberg mit Zubringerfunktion zur 8 km entfernten Bundesautobahn 6; außerdem liegt er an der Kreisstraße AM 30, der Fortsetzung des so genannten Mittleren Rings der Stadt Amberg.

Außer einer möglichen Erweiterungsfläche Richtung Südosten gibt es in dieser Richtung des Stadtgebiets keine weiteren Standortmöglichkeiten für Gewerbegebiete.

Parallel zur 122. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird der Bebauungsplan Amberg 127 „Gewerbegebiet B 85/ AM 30“ aufgestellt.

2. Planungskonzept

Für das neue Gewerbegebiet soll eine durch Verkehrsimmissionen stark vorbelastete Fläche mit direkten Anschlüssen an die übergeordneten Straßen B 85 und AM 30 verwendet werden. Die Fläche weist eine relativ geringe Neigung Richtung Südosten auf, was bei der durchschnittlich bewegten Topographie der Stadt Amberg nicht allzu häufig ist (Höhendifferenz bis zu 161 m, flache Bereiche fast alle überschwemmungsgefährdet).

Die Gewerbegebietsfläche umfasst ca. 4,14 ha, dazu kommen ca. 2,13 ha Erschließungsflächen (Straßen, Straßenbegleitgrün, Regenrückhaltebecken, Versorgungsflächen). Das neue Gewerbegebiet ist als einziger neuer Standort besonders geeignet für Gewerbebetriebe mit Straßenverkehrsausrichtung hinsichtlich Werbewirkung und Erreichbarkeit.

Die aktuellen Hauptinteressenten sind zwei große Autohäuser, welche zusammen mindestens 20.000 m² Gewerbefläche benötigen. An der BAB 6 gibt es keine prominenten werbeträchtigen Standorte mehr für ein Autohaus. Die einzige Alternativ-Fläche im Stadtgebiet für einen solchen Straßenverkehrsstandort mit Anschluss an zwei übergeordnete Straßen liegt im Bereich B 85/ Kastler Straße; sie ist allerdings deutlich zu klein und bereits an einen Investor verkauft, welcher schon anderweitige Planungen eingereicht hat; dort müssen allerdings zunächst mit großem Aufwand die öffentlichen Verkehrsanlagen ertüchtigt werden.

3. Erschließung

Die Erschließung soll über die beiden angrenzenden übergeordneten Straßen B 85 und AM 30, eine dazwischenliegende Erschließungsspanne und eine Stichstraße erfolgen. An der B 85 wird vom Straßenbaulastträger nur eine schleifende Anbindung (rechts rein – rechts raus) zugelassen, an der AM 30 soll ein vollwertiger Knotenpunkt auch für Linksabbieger ausgebildet werden, so dass gewährleistet ist, dass unter Einbeziehung der bestehenden Verknüpfungsschleifen von jeder Richtung zum Gewerbegebiet und von dort wieder in jede Richtung gefahren werden kann.

Die Entwässerung muss im Trennsystem durch Regenwasserrückhaltung und Versickerung sowie Schmutzwasseranschluss mit Pumpe an die Regensburger Straße erfolgen.

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. 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 Gewerbebürogebäuden 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. 45,0 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. 51,7 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.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Die geplante Gewerbefläche soll im Südosten des Stadtgebietes gegenüber einer bestehenden Sondergebiets- und Gewerbefläche mit direkter Anbindung an bestehende klassifizierte Straßen auf einer bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche entstehen. Die ökologische Belastung erfolgt auf einer bereits vorbelasteten Fläche; außerdem ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich vorgesehen.

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario)

Fläche

Die gesamte Fläche des Geltungsbereichs von ca. 6,27 ha wird bisher landwirtschaftlich genutzt.

Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt

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

Boden

Der mittelgründige Boden aus der Kreidezeit ist mäßig feucht. Für normale Niederschlagsmengen ist der Boden versickerungsfähig.

Wasser, Grundwasser

Weil das Planungsgebiet nach Südosten exponiert ist, läuft starkes Oberflächenwasser Richtung Krumbach (sehr selten). Das Grundwasser steht erst in großer Tiefe an.

Klima und Luftqualität

Es gibt keinen Kaltluftstrom, denn oberhalb liegen große bebaute Flächen. Die Luftqualität ist durch die benachbarten Gewerbeflächen und großen Verkehrsanlagen nur mäßig.

Landschafts- und Ortsbild

Das Planungsgebiet liegt am oberen Ende einer großen landwirtschaftlichen Intensivfläche zwischen der Stadt Amberg und der Ortschaft Gärmersdorf und ist bereits stark vorgeprägt durch die südwestlich angrenzenden Gewerbe- und Sondergebiete sowie die übergeordneten Straßen B 85 und AM 30. Topographisch ist dieser Bereich unauffällig.

Mensch und seine Gesundheit

Das Planungsgebiet wird bisher nur gelegentlich am Rand über den bestehenden Feld- und Waldweg von Joggern, Hundeführern und Spaziergängern genutzt, die Äcker durch Landwirte aus der näheren Umgebung. Wegen der fehlenden Sauerstoffproduktion von Bäumen ist der gesundheitliche Wert gering.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Es gibt dort keine Kultur- und sonstige Sachgüter.

Emissionen, Abfälle und Abwasser

Bereits derzeit ist die künftige Gewerbefläche durch Verkehrslärmimmissionen vorbelastet.

Erneuerbare Energien, Nutzung von Energie

Derzeit gibt es keine Energienutzungen.

Störanfälle, Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Es sind keine besonderen Risiken bekannt.

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Fläche

Das Gewerbegebiet ist als Straßenverkehrs-Standort für Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen und Werbelage nicht anderswo unterzubringen. Der einzige Alternativ-Standort ist bereits in Entwicklung und deutlich kleiner (ca. 65 % der geplanten Fläche).

Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt

Die Pflanzfläche wird sich stark verringern, die biologische Vielfalt aber nach Herstellung der Eingrünungen der Gewerbebetriebe wieder mindestens den vorherigen Stand erreichen.

Boden

Der Boden ist versickerungsfähig. Der überschüssige Humus wird zur Verbesserung anderer landwirtschaftlicher Flächen verwendet. Im Gewerbegebiet ist aber eine hohe Versiegelungsrate zu erwarten. Die Gewerbefläche einschließlich Erschließung steht dauerhaft nicht mehr der Landwirtschaft zur Verfügung.

Wasser, Grundwasser

Es wird größere Versiegelungen geben, aber auch festgesetzte Dachbegrünungen. Das unbelastete Regenwasser soll weitgehend wieder versickert werden. Wegen des versickerungsfähigen Bodens ist besonders auf wassergefährdende Stoffe zu achten.

Klima und Luftqualität

Durch die vorherrschende Windrichtung aus Westsüdwest belastet die gewerbliche Abluft keine Wohngebiete, insgesamt verschlechtert sich die Luftqualität mäßig.

Landschafts- und Ortsbild

Der Blick auf die landwirtschaftlichen Felder wird ersetzt durch den Anblick eines Gewerbegebietes, welches aber gegenüber eines bestehenden Sonder- und Gewerbegebietes liegt und wegen der starken gewerblichen Vorprägung als Ergänzung, nicht als separate Störfläche wirkt.

Mensch und seine Gesundheit

Die Beeinträchtigungen durch das Gewerbegebiet sind insgesamt gering.

Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Emissionen, Abfälle und Abwasser

Das Gewerbegebiet verursacht mäßige zusätzliche Emissionen, wozu ein Schallschutzgutachten beauftragt wurde. Die übliche Abfallentsorgung ist vorgesehen. Die Entwässerung soll durch Regenwasserrückhaltung mit anschließender Versickerung und Schmutzwasseranschluss mit Pumpe an die Regensburger Straße erfolgen.

Erneuerbare Energien, Nutzung von Energie

Das Solarpotential ist gut bei Planierung der Gewerbeflächen oder mäßig bei gestaffelter Bebauung (wegen Exposition nach Südosten). Im Bebauungsplan sollen Festsetzungen für verpflichtende Photovoltaik-Dachnutzungen getroffen werden.

Störanfälle, Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Auch bei einem Gewerbegebiet sind keine Störfälle oder schweren Unfälle zu erwarten.

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

Durch die Platzierung direkt an den klassifizierten Straßen und gegenüber großer Einkaufsmärkte soll der zusätzliche Verkehr verringert werden. Durch Festsetzung von zweigeschossiger Bauweise im Bebauungsplan (außer bei produktionsbedingter Unmöglichkeit) soll der Flächenverbrauch verringert werden.

Eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde durchgeführt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind vom Erschließungsträger herzustellen und zu sichern.

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 Bebauungsplanverfahren 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

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

	Belange des Umweltschutzes	negative Betroffenheit
1	Fläche	• gering
2	Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt	• gering
3	Boden	• mittel
4	Wasser/Grundwasser	• gering
5	Klima und Luftqualität	• mittel
6	Landschaft	• gering
7	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	• gering
8	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	• keine Betroffenheit festgestellt
9	Emissionen, Abfälle und Abwasser	• gering
10	Erneuerbare Energien, Nutzung von Energie	• keine Betroffenheit festgestellt
11	Störanfälle, Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	• keine Betroffenheit festgestellt

6. Flächenbilanz

Nutzungsart	Bestand	Planung	
Fläche für Landwirtschaft	ca. 5,47 ha	0,00 ha	= 0,0 %
Gewerbegebiet	0,00 ha	ca. 4,14 ha	= 66,0 %
Hauptverkehrsstraße	ca. 0,75 ha	ca. 0,49 ha	= 7,8 %
Erschließungsstraßen	0,00 ha	ca. 0,76 ha	= 12,1 %
Straßenbegleitgrün	ca. 0,05 ha	ca. 0,62 ha	= 9,9 %
Versorgung	0,00 ha	ca. 0,26 ha	= 4,2 %
Gesamtfläche	ca. 6,27 ha	ca. 6,27 ha	=100,0 %