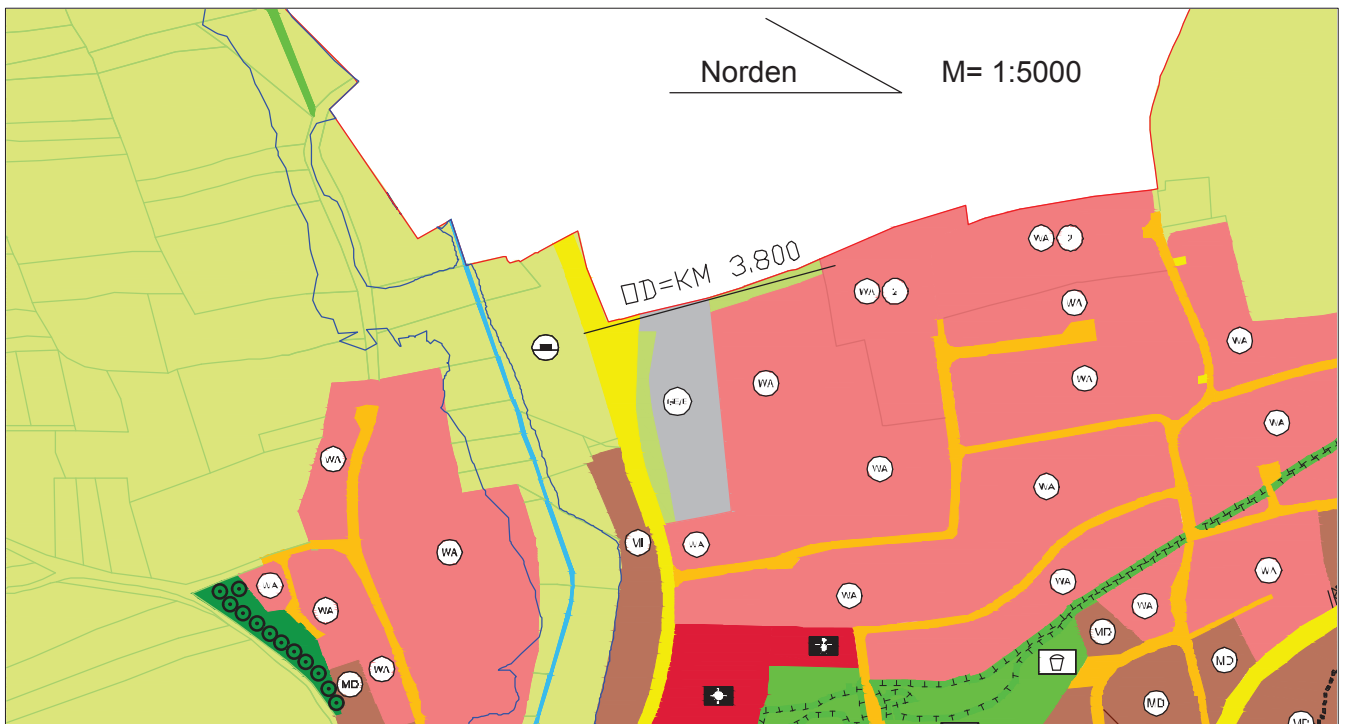
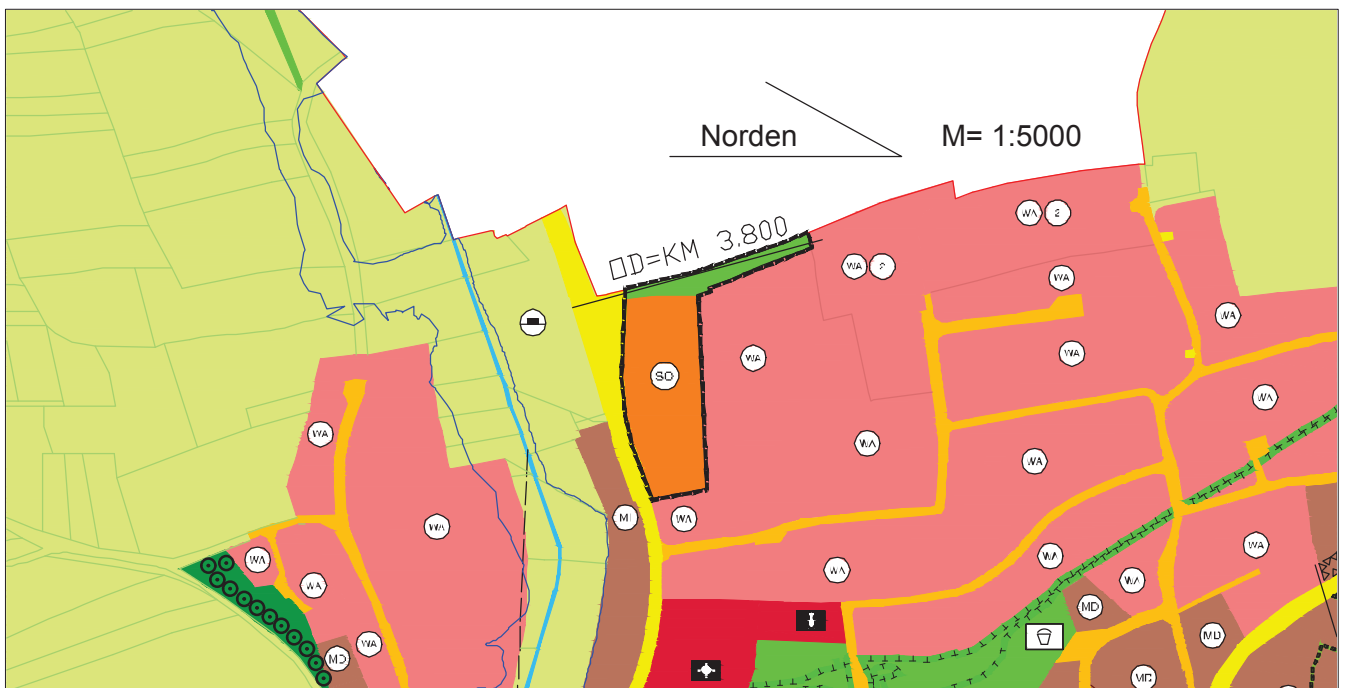


Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan
(zuletzt geändert mit Wirkung vom 03.06.2015) der Stadt Amberg



Entwurf der 111. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom 10.06.2015



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)



Sondergebiet für großflächigen
Einzelhandel (§ 11 BauNVO)



Gehölzstreifen anpflanzen



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

Begründung zur 111. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

Entwurf in der Fassung vom 10.06.2015

Das Änderungsverfahren beinhaltet eine notwendige planerische Anpassung an die bereits mit Baurecht belegte Fläche am Ortsrand vom Amberg in Raigering. Im Verfahren ist eine angemessene Berücksichtigung bestehender Rechte erforderlich, zur Prüfung und Beurteilung ist aber auch die vorhandene Situation vor Ort mit heranzuziehen.

1. Planungsanlass

Anlass für eine Änderung des Flächennutzungsplanes sind Bestrebungen zum Bau eines Nahversorgungsstandorts im Areal des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans Amberg 41 „Raigering Nord“ an der Immenstetter Straße. Weitere geeignete Flächen stehen im Ortsteil nicht zur Verfügung.

2. Planungskonzept

Grundsätzlich ist die Ausweisung von Flächen für die Nahversorgung im Ortsbereich und die Nutzung vorhandener Erschließungen einer Verlagerung mit zusätzlichen Erschließungsanlagen vorzuziehen, wenn keine massiven rechtlichen Hindernisse entgegenstehen.

Deshalb soll der rechtskräftige Bebauungsplan überarbeitet, an den heutigen Bedarf angepasst und neu aufgestellt werden. Für den Nahversorgungsstandort ist aufgrund der Größenordnung eine Flächenausweisung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel erforderlich. Diese Maßnahme bedingt eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.

Statt der im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ausgewiesenen Gewerbegebietsfläche soll ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel entstehen. Die Lage und Ausdehnung der Fläche wird im Wesentlichen beibehalten.

Statt des an der Straße (westlich des Gewerbegebiets) dargestellten Gehölzstreifens wird die Ortsrandeingrünung im Norden verlängert und bis zur Straße durchgezogen. Die so erhaltenen räumlichen Strukturen eignen sich wesentlich besser zur Schaffung eines Ortseingangsbilds und sind ökologisch durch einen Verbund und die Entfernung zum Straßenraum wirkungsvoller.

Insgesamt ergeben sich durch die Änderungen keine Nutzungsintensivierung und keine Flächenmehrung. Daher ist auch kein naturschutzrechtlicher Eingriff vorhanden und zu bilanzieren.

Parallel zur 111. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Amberg 114 „An den Himmelsweiern“ durchgeführt.

3. Erschließung

Die Straßenerschließung erfolgt jeweils über den Bestand der Immenstetter Straße. Das Schmutzwasser und belastete Niederschlagswasser kann über den Mischwasserkanal in der Straße abgeleitet werden, im Zuge der Erschließung des im Bebauungsplan vorgesehenen Baugebiets in der Baulücke östlich der Sondergebietsfläche wird eine Kanalaufweitung bis in den Ortbereich hinein erforderlich.

Für die Sondergebietsfläche und die 111. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird daher keine zusätzliche Erschließungsmaßnahme erforderlich sein.

4. Umweltbericht

Die Sicherung der fußläufig erreichbaren Nahversorgung für den Ortsteil ist ein wesentlicher Grund für die Durchführung des Änderungsverfahrens.

Die Ergebnisse des Umweltberichts aus dem Bebauungsplanverfahren legen nahe, dass eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes aufgrund des Bestands und der Innenbereichslage als sehr gering bzw. nicht vorhanden einzustufen sind. Veränderungen betreffen nur den Immissionsschutz für das östlich der Sondergebietsfläche gelegene Wohngebiet. Dieses wird im Flächennutzungsplanrahmen nicht geändert, lediglich die genaue Abgrenzung SO-WA wird in Abstimmung des Flächennutzungsplans mit dem Bebauungsplan angepasst.

4.1 Bestandsaufnahme

Die Umweltauswirkungen sind nicht wesentlich, da die bisher zulässige Nutzung keine grundsätzliche geänderte Nutzungsstruktur erfährt. Die Absicht gewerblicher Bebauung und Einzelhandels mit den erforderlichen Stellplatzflächen ist bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan verankert.

Aufgrund der Innenentwicklungsmaßnahme sind rechtlich die Eingriffe die aufgrund der Aufstellung zu erwarten sind, im Sinne des §1a Abs. 3, Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Maßnahme erfolgt und damit zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

4.2 Schutzgebiete

Von der Änderung sind keinerlei Schutzgebiete, weder Biotopflächen, noch Landschaftsschutzgebiete oder andere schutzwürdige Grünstrukturen betroffen.

4.3 Entwicklungsprognose

Die Entwicklung des Ortsrands im Rahmen einer Ausweisung als öffentliche Grünfläche ist bei einer Durchführung der Maßnahme gesichert. Dadurch kann insgesamt eine Verbesserung des Landschaftsbilds durch die Strukturierung des Hangs und die Abrundung des Ortseingangsbereichs stattfinden. Auch die Nahversorgung und somit ein Teil der Infrastruktur kann im Ortsteil gehalten werden.

4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe

Durch die im Ortsteil verankerte Nahversorgung, die fußläufig zurückzulegenden Entfernungen und die gute Anbindung an den ÖPNV ist langfristig eine Verkehrsvermeidung möglich. Es werden für die Ausweisung bzw. Änderung keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsflächen benötigt. Um Verbesserungen für das Landschaftsbild zu erhalten wird eine durchgehende Ortsrandeingrünung als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Ein naturschutzrechtlich ausgleichender Eingriff erfolgt nicht.

4.5 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Grundsätzlich gibt es im Ortsteil Raigering keine weiteren, topografisch oder Erschließungstechnisch geeigneten Flächen für einen Nahversorgungsstandort.

5. Flächenbilanz:

Geltungsbereich	7440 m ²
So	6200 m ²
Öffentliche Grünfläche	1240 m ²