



AMBERG

Begründung mit Umweltbericht zur 153. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Amberg

Entwurf in der Fassung vom 04.03.2026

1. Lage des Planbereiches, Ziel und Zweck der Änderung

Der Planungsbereich liegt im Nordwesten von Amberg und im Südwesten des Ortsteils Karmensölden angrenzend an ein seit ca. 50 Jahren bestehendes kleineres Gewerbegebiet (Baufirma) mit einer günstigen Straßenverkehrslage in der Nähe der höhenfreien Kreuzung der Bundesstraße 85 mit der Gemeindeverbindungsstraße (GVS) Fichtenhof-Karmensölden-Poppenricht. Im Gegensatz zur Bestandsfläche ist für das neue Gewerbegebiet keine Ortsdurchfahrt von Karmensölden erforderlich.

Parallel zur 153. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird der Bebauungsplan Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“ aufgestellt.

2. Planungskonzept

Für das zusätzliche Gewerbegebiet soll eine verkehrsgünstige Fläche mit geringer ökologischer Qualität in direktem Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet mit einer Baufirma verwendet werden, so dass die Beeinträchtigung der Außenbereiche minimiert werden kann. Das Gelände besteht aus einem etwas unregelmäßigen Südhang mit minimal ca. 3 %, maximal ca. 11 % und durchschnittlich ca. 6 % Hangneigung. Auf drei Seiten ist das Gewerbegebiet von Straßen begrenzt: im Süden von der Bundesstraße 85, im Westen und Nordwesten von der Gemeindeverbindungsstraße Fichtenhof-Karmensölden-Poppenricht und im Nordosten von einer Ortsstraße. Das Gewerbegebiet ist wegen seiner Lage und Topographie besonders geeignet für Handwerksbetriebe und sonstige kleinere Gewerbebetriebe, welche keine Straßenverkehrs-Werbelagen benötigen und keine hohen Bodenpreise bezahlen können. Deshalb ist auch der größere nördliche Teil als Mischgebiet mit Wohnmöglichkeiten für Betriebsinhaber vorgesehen, nur der südliche Teil mit der Immissionsbelastung durch die Bundesstraße als Gewerbegebiet. Wegen des großen Bodendenkmals im Osten muss dort eine Photovoltaik-Freiflächenanlage eingeplant werden, welche ohne tieferen Bodeneingriff angelegt werden kann und wesentlich zur Energieversorgung des Ortsteils Karmensölden beitragen kann. Zur freien Landschaft ist im Süden entlang der B 85 eine ca. 10-12 m breite Ortsrandeingrünung mit Ausgleichsfunktion geplant, im Norden die Erhaltung einer Biotopfläche; nach Osten grenzt das Gewerbegebiet an die Bestandsbebauung mit Gewerbegebiet und Mischgebiet, nach Westen gibt es eine Abschirmung durch ein größeres Waldstück.

Die neue Gewerbegebietsfläche (Mischgebiet und Gewerbegebiet) umfasst insgesamt ca. 3,21 ha, dazu kommt das Sondergebiet für PV-Freiflächenanlage (ca. 1,39 ha; zum größeren Teil Umwandlung der alten Gewerbegebiets-Reservefläche) und Entsorgungsfläche (ca. 0,21 ha) sowie ca. 1,33 ha sonstige Flächen (Straßenflächen, Grünflächen). Ein Teil der alten Mischgebietsfläche wird in den Geltungsbereich einbezogen, weil sich hier Änderungen hinsichtlich Erdverkabelung der 20-kV-Leitung und hinsichtlich Eingrünung ergeben.

3. Erschließung

Die Straßenerschließung soll primär über die B 85 und die GVS Fichtenhof-Karmensölden-Poppenricht erfolgen. Die Binnenerschließung des Gewerbegebiets ist von der GVS aus durch eine Schleife vorgesehen.

Es besteht eine Busanbindung mit einer Haltestelle an der Karmensöldner Straße direkt nördlich des neuen Gewerbegebiets.

Die Entwässerung soll über einen Schmutzwasseranschluss an den Mischwasserkanal südlich des Fiederbaches und eine über ein Regenrückhaltebecken gedrosselte Einleitung des gering belasteten Regenwassers in den Fiederbach erfolgen.

Der Änderungsbereich wird derzeit von einer 20-kV-Mittelspannungsleitung überquert, welche erdkabelt werden soll.

4. Bedarfsnachweis

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-Weizsäcker auf Platz 252 von insgesamt 401 Kreisfreien Städten und Landkreisen).

Aktuell stehen keine kostengünstigen kleineren Gewerbegrundstücke zur Verfügung, nur einige teure Grundstücke mit Straßenverkehrs-Werbelage. Die Gewerbebrachen in der Innenstadt sind wegen der Kleinteiligkeit, des Sanierungsbedarfs und der schlechten Anfahbarkeit für die meisten Handwerksbetriebe nicht geeignet, eher für Handel und Dienstleistungen. Die vor kurzem abgeschlossenen Änderungsverfahren für große Gewerbebauflächen sind aufgrund der hohen Preise für die Straßenverkehrs-Werbelage („Gewerbegebiet West 2“; ca. 30-35 % teurer als „Gewerbegebiet Karmensölden“) bzw. der unpassenden Nutzungs- und Grundstücksstruktur („Industriegebiet Nord II“) für handwerkstypisches Gewerbe ebenfalls nicht geeignet.

Am 1. Februar 2023 haben die Kommunen des Wirtschaftsraumes zudem den Verein „Wirtschaftsraum Amberg e.V.“ gegründet. Ziel ist es *„die Wirtschaftsregion Amberg als attraktiven, zukunftsorientierten und lebenswerten Lebens- und Wirtschaftsraum darzustellen, in seiner weiteren Entwicklung zu unterstützen und die regionale Zusammenarbeit nach Kräften zu fördern“*. Im beschlossenen Masterplan mit Standortanalyse und Bedarfsermittlung gewerblich nutzbarer Flächen des Wirtschaftsraums Amberg wurde eine **Flächenbedarfsberechnung** vorgenommen, nach welcher im WR für die kommende Dekade ein Gewerbeflächenbedarf von rd. 54 ha besteht. Das geplante Gewerbegebiet ist dort bereits berücksichtigt und hilft den Bedarf im Wirtschaftsraum zu decken.

A4 GE Karmensölden

Die Stadt Amberg plant beim Ortsteil Karmensölden ab frühestens 2025 die Entwicklung eines Gewerbegebietes für die lokale Nachfrage. Das geplante Gewerbegebiet bindet im Osten an eine GE, MI und WA-Ge-
biet an und liegt unmittelbar an der B 85 an.

Entwicklungsansatz

- Entwicklungsraum für lokales Gewerbe und Handwerk



Ausschnitt aus dem Dokument „Wirtschaftsraum Amberg - gemeinsam leben. gemeinsam wachsen.“ vom 27.03.2025, S. 62

Für das Gewerbegebiet Karmensölden gibt es für die ca. 8-10 neuen Gewerbezellen aktuell 2 feste Interessenten aus Karmensölden zur Betriebsverlagerung bzw. -erweiterung (Asphaltbau und Rapsölerstellung) sowie 6 sonstige Interessenten (Bereiche Automobile 2x, Baumaschinen, Landmaschinen, Gebäudesanierung, Malerei), welche insgesamt bereits ca. 85 % der neuen Gewerbeflächen in Anspruch nehmen würden. Die frühere Reservefläche für die Erweiterung der alten Baufirma wird wegen einer anderweitigen Zweigniederlassung und eines Insolvenzverfahrens nicht mehr gebraucht und deshalb in die Erschließung von Westen aus einbezogen.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Die geplante Gewerbefläche soll im Nordwesten des Stadtgebietes im Anschluss an eine bestehende Gewerbefläche mit kurzer höhenfreier Anbindung an die wichtige Bundesstraße B 85 auf einer bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche entstehen. Naturschutzrechtlicher Ausgleich ist teilweise im Süden als Eingrünung und teilweise an anderer Stelle über das Ökokonto vorgesehen.

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario)

Fläche

Es handelt sich beim neu in Anspruch genommenen Bereich um eine kompakte Südhang-Fläche von ca. 7,7 ha Größe mit durchschnittlich ca. 6 % Hangneigung, welche bisher als Fläche für Landwirtschaft im Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellt ist und als intensive Ackerfläche genutzt wird. Dazu kommen Änderungsbereiche von ca. 1,79 ha im Osten.

Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt

Wegen der intensiven Ackernutzung ist die Artenvielfalt sehr gering, außer auf der nordöstlichen faktischen Gartenfläche (Wiese mit Heckeneinfriedung und Nebengebäude). Eine spezielle

artenschutzrechtliche Prüfung (saP) hat ergeben, dass außer einem Brutpaar der Feldlerche keine schutzwürdigen Bereiche festgestellt werden konnten.

Boden

Es handelt sich um einen mäßig feuchten Lehmboden der östlichen Ausläufer der Fränkischen Alb (Jura- und Kreidesedimente).

Wasser und Grundwasser

Die Entwässerung erfolgt über den in geringem Abstand südlich vorbeiführenden Fiederbach; oberhalb des Fiederbachs ist kein Grundwasserhorizont bekannt.

Klima und Luftqualität

Es handelt sich um ein Kaltluftabflussgebiet, dessen Wirkung aber bereits durch die hindernde Bestandsbebauungen der Baufirma sowie an der unteren Karmensöldner Straße und am Heziloweg deutlich beeinträchtigt ist.

Landschaft

Die Fläche ist landschaftlich nicht herausgehoben und nicht weiträumig sichtbar. Das frühere Landschaftsschutzgebiet beiderseits der B 85 wurde inzwischen aufgehoben.

Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Für den Ortsteil Karmensölden wird diese Fläche nicht zur Naherholung genutzt (stattdessen Bereiche östlich und nördlich von Karmensölden).

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im östlichen Bereich befindet sich ein Bodendenkmal (kleinteilige Überreste einer mesolithischen Freilandstation).

Emissionen, Abfälle und Abwasser

Derzeit gibt es nur Emissionen durch landwirtschaftliches Düngen und Spritzen. Nur bei Starkregen fließt Wasser in den Fiederbach ab.

Erneuerbare Energien, Nutzung von Energie

Die Fläche ist wegen des Südhangs gut geeignet für die Nutzung von Photovoltaik-Anlagen.

Störfälle, Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Im Bereich des Ortsteils Karmensölden gibt es kein nennenswertes Störfall-Potential. Die Bundesstraße 85 ist durch Wälle, Rampen und den Fiederbachgraben so abgeschirmt, dass eine Beeinträchtigung durch ein von der Fahrbahn abkommendes Kraftfahrzeug äußerst unwahrscheinlich ist.

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Fläche

Bei einer Bauleitplanung für das Gewerbegebiet Karmensölden (Gewerbegebiet und Mischgebiet) sind aufgrund der eher kleinteiligen Nutzungen nur geringe Eingriffe in die Topographie zu erwarten.

Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt

Zur Erfassung der biologischen Vielfalt wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Das artenreiche Biotop im Norden soll erhalten werden. Die derzeitige nordöstliche Gartenfläche wird von Gewerbegebiet in Mischgebiet geändert, wodurch eine Erhaltung von Wiese und Hecken-einfriedung möglich erscheint. Im Süden soll eine Ortsrandeingrünung angelegt werden. Die Mindestbegrünung im Gewerbegebiet lässt künftig eine größere Vielfalt von Arten und Lebensräumen erwarten als die gegenwärtige intensive Ackernutzung. Als CEF-Maßnahme ist eine Fläche für die Feldlerche ca. 250 m südöstlich des Gewerbegebiets vorgesehen.

Boden

Wie bei allen Gewerbegebieten wird künftig bei voller Belegung mehr als die Hälfte des Bodens versiegelt werden, was entsprechend naturschutzrechtlich auszugleichen ist.

Wasser und Grundwasser

Das gering belastete Oberflächenwasser wird mit Pufferung über ein naturnahes Regenrückhaltebecken im Südosten weiterhin dem Fiederbach zugeführt. Durch entsprechende Maßnahmen der Gewerbebetriebe beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen muss eine Gefährdung des Grundwassers vermieden werden.

Klima und Luftqualität

Der Kaltluftabfluss von den landwirtschaftlichen Flächen nordwestlich von Karmensölden wird zusätzlich erschwert, aber aufgrund der Kleinteiligkeit der Bebauung nicht ganz unterbunden. Deshalb wird auch eine Überhitzung der Gewerbegebietsflächen vermieden.

Landschaft

Das Gewerbegebiet wird von der Bundesstraße 85 und teilweise vom Ortsteil Karmensölden aus sichtbar sein. Durch die Kleinteiligkeit der Bebauung soll eine verträgliche Einfügung erreicht werden.

Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Durch das Gewerbegebiet werden zusätzliche Immissionsbelastungen im bestehenden Ortsteil Karmensölden verursacht. Mittels Gutachten wird die Einhaltung der entsprechenden Richtwerte festgelegt. Bisher besteht eine Überland-Busverbindung mit Haltestelle direkt nördlich des Gewerbegebiets (täglich 8 Fahrten-Paare); ab 2027 soll eine neue Linie mit Stunden-Takt eingerichtet werden.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Auf der Fläche des Bodendenkmals (Reste einer mesolithischen Freilandstation) ist keine normale Gewerbenutzung zulässig. Deshalb soll dieser Bereich als Sondergebiet für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage ohne wesentlichen Bodeneingriff ausgewiesen werden.

Emissionen, Abfälle und Abwasser

Immissionsschutzgutachten zum Lärm und sonstigen Immissionen sollen die jeweiligen maximalen Emissionen für die Gewerbebetriebe zur Verträglichkeit mit der Umgebung festlegen. Abfälle und Abwässer werden durch die übliche Müllabfuhr und einen Schmutzwasserkanal geregelt.

Erneuerbare Energien, Nutzung von Energie

Im Bebauungsplan werden Auflagen zu verpflichtenden Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern festgesetzt.

Störfälle, Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Im Gewerbegebiet Karmensölden sollen Betriebe mit hohem Störfall-Risiko wegen der Wohnmöglichkeiten für Betriebsinhaber oder -aufseher nicht angesiedelt werden. Die nächste Station einer Freiwilligen Feuerwehr befindet sich in Schäflohe (ca. 2,3 km Wegestrecke entfernt).

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

Durch die Platzierung des Gewerbegebietes an einer höhenfreien Anbindung an die leistungsfähige Bundesstraße 85 sollen Ortsdurchfahrten des gewerblichen Verkehrs vermieden bzw. verringert werden. Auch die Beeinträchtigungen für den Ortsteil Karmensölden sollen sich durch den Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet der Baufirma und die Abstufung über ein Mischgebiet (mit Wohnmöglichkeiten für Betriebsinhaber oder -aufseher) zum reinen Gewerbegebiet verringern. Durch die bestehenden Baulücken im Ortsteil Karmensölden gibt es für Beschäftigte des Gewerbegebiets grundsätzlich die Möglichkeit der Ansiedlung mit kurzem Arbeitsweg.

Vorsichtshalber wurde zur Erfassung der biologischen Vielfalt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt; im Ergebnis soll in der Nähe eine CEF-Maßnahme für die Feldlerche durchgeführt werden. Außerdem wurde eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen durch die 10-12 m breite naturnahe Randeingrünung im Süden und weitere Ökokontoflächen umgesetzt werden.

5.2.4 In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

Als randliches Gewerbegebiet für Handwerk und sonstige kleinere Gewerbebetriebe mit mäßigen Grundstückspreisen kommt alternativ nur der Standort Gailoh-Ost in ähnlicher Größe in Frage. Allerdings ist dort die Verkehrsanbindung deutlich schlechter (nur Kreisstraße) und eine Ortsdurchfahrt durch Gailoh unumgänglich; außerdem gibt es dort 9 verschiedene Grundstückseigentümer (in Karmensölden nur drei; größter Eigentümer ist die Stadt Amberg).

Ein Verzicht auf die Ausweisung des Gewerbegebiets Karmensölden und Ansiedlung der Handwerksbetriebe im Landkreis wäre ungünstig, weil ein großer Bedarf besonders an Betrieben für Sanierungen, Wärmetechnik und Installation zugunsten der Energiewende besteht und in der Stadt Amberg keine Unterversorgung mit negativen Auswirkungen (Sanierungsstau) entstehen soll.

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 bis mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut	Betroffenheit	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Ausgleich
Fläche	gering	
Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt	gering	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung; CEF-Maßnahme
Boden	mittel	naturschutzrechtlicher Ausgleich
Wasser/ Grundwasser	gering	
Klima und Luftqualität	mittel	Grünflächen
Landschaft	gering	
Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	gering	
Kultur- und sonstige Sachgüter	mittel	PV-Freiflächenanlage wegen Bodendenkmal
Emissionen, Abfälle, Abwasser	mittel	Immissionsschutzauflagen gemäß Gutachten
Erneuerbare Energien, Nutzung von Energie	mittel	PV-Verpflichtung im B-Plan
Störfälle, Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	gering	

	Bestand	Planung	
Gewerbegebiet	ca. 1,34 ha	ca. 1,63 ha	= 20,6 %
Mischgebiet	ca. 0,45 ha	ca. 3,37 ha	= 42,5 %
Sondergebiet PV-Freiflächenanlage)	0,00 ha	ca. 1,39 ha	= 17,5 %
Verkehrsfläche incl. Straßenbegleitgrün	0,00 ha	ca. 0,35 ha	= 4,4 %
Hauptstraßenverkehrsfläche incl. Str.	0,00 ha	ca. 0,09 ha	= 1,1 %
Entsorgungsfläche RRB	0,00 ha	ca. 0,21 ha	= 2,7 %
Öffentliche Grünfläche	0,00 ha	ca. 0,63 ha	= 7,9 %
Private Grünfläche	0,00 ha	ca. 0,26 ha	= 3,3 %
Fläche für Landwirtschaft	ca. 6,14 ha	0,00 ha	= 0,0 %
Gesamtfläche	ca. 7,93 ha	ca. 7,93 ha	=100,0 %