



AMBERG

Begründung mit Umweltbericht zur 147. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Amberg

Entwurf in der Fassung vom 15.07.2026

Inhalt

1.	Lage des Planbereiches, Ziel und Zweck der Änderung.....	1
2.	Planungskonzept	2
3.	Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet.....	2
4.	Wohnbauflächenbedarf	4
4.1.	Struktur- und Entwicklungsdaten.....	4
4.2.	Flächenpotenziale im gesamten Gemeindegebiet.....	5
4.3.	Bewertung der Verfügbarkeit der vorhandenen Potenziale	5
4.4.	Berechnung des Bedarfs an Neuausweisungen	6
4.5.	Befassung mit den Folgekosten.....	6
5.	Erschließung	6
6.	Umweltbericht.....	6
6.1.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	7
6.2.	Zusammenfassung und Flächenbilanz	11
7.	Quellenangabe	12

1. Lage des Planbereiches, Ziel und Zweck der Änderung

Lage des Planbereichs

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Amberg an der Straße „Kleinraigerling“. Im Norden wird das Gebiet durch Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt. Westlich, gegenüber der Straße befindet sich das Wohngebiet „Zur Hohen Warte“, dass vor allem mit Einzelhäusern bebaut ist. Geschosswohnungsbauten mit bis zu acht Geschossen, sowie eine Gehölzstruktur befinden sich südlich des Plangebiets. Im Osten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Nutzfläche und an einer Gehölzstruktur an.

Ziel und Zweck der Änderung ist eine Gesamtentwicklung des Areals für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Ziel Geschosswohnungsbau. Das mit dem Flächennutzungsplan geschützte Bodendenkmal wurde untersucht und festgestellt, dass in den untersuchten Bereichen keine

Archäologischen Funde vorliegen. Ebenso wurde vor dem Eingriff die Grünstrukturen beurteilt um einen adäquaten Ausgleich zu erwirken. Der Geltungsbereich weicht von dem des Bebauungsplanes wesentlich ab, da der Bereich anteilig bereits als Allgemeines Wohngebiet festgelegt ist.

2. Planungskonzept

Der Stadtteil Dreifaltigkeit ist das größte und durchschnittlich dichteste Wohnviertel in der Stadt Amberg. Das ist unter anderem auf die günstige Südwest-, Süd- und Südostexposition zurückzuführen. Die äußerste östliche Grenze der Wohnbauentwicklung bildet die Kreisstraße AM 30. Die Grenze des verdichteten städtisch bebauten Dreifaltigkeitsviertels zur ländlichen Struktur von Kleinraigering bildet die Nordhangkante südlich des Bebauungsplangebietes Amberg 59 „Raigering Süd“.

Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Amberg 4 D „Raigeringer Höhe“ von 1968 sah bis zur nördlichen Hangkante der Raigeringer Höhe eine Geschoßwohnbebauung vor, allerdings im steilsten östlichen Bereich, welcher nur äußerst schwierig und nicht barrierefrei bebaubar wäre; deshalb wurde dieser Teil des Bebauungsplanes (Haupterschließung: verlängerte Ägidienstraße) nicht umgesetzt und ein Beschluss zur Aufhebung des Teilbereichs mit kleiner Abrundung am Ende der bestehenden Ägidienstraße gefasst.

3. Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet

Die Planung entspricht allen Anforderungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) und des Regionalplans Oberpfalz-Nord (RP), vom Anbindungsgebot bis zur Nutzung der Sonnenenergie. Da parallel zum 147. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Bebauungsplan Amberg 157 „Raigeringer Höhe Nord“ aufgestellt wird erfolgt zum LEP um RP ein Auszug aus der Begründung des Bebauungsplanes:

>>5.1.1. Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2023

Es wird zwischen Zielen (Z) und Grundsätzen (G) unterschieden: Ziele sind verbindliche Vorgaben für die Gemeinden, die Bauleitpläne sind diesen Zielen anzupassen. Die im LEP aufgeführten Grundsätze sind dagegen nicht verbindlich, sie sind aber in der Abwägung mit einzubeziehen. Insbesondere folgende Themen werden im LEP behandelt:

LEP 3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Berücksichtigung: Der Bedarf an zentrumsnahen, gut auch mit ÖPNV angebundenen Wohnungen kann hier teilweise gedeckt werden. Für die gleiche Anzahl an Wohnungen wäre an anderer Stelle oder bei weniger verdichteter Bebauung ein wesentlich höherer Flächenverbrauch nötig. Der Erhalt der Grünachse zwischen Mariahilfberg und Krumbach-Aue wird in der Abwägung geringer gewichtet als das Flächensparen und die Deckung des Wohnbedarfs. Festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen helfen die Funktion der Grünachse so gut wie möglich zu erhalten (siehe Festsetzungen, sowie die saP).

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Berücksichtigung: Zentrumsnahe verdichtete Bebauung spart Fläche. Die abgestufte Bebauung vermittelt zwischen den angrenzenden Bauformen.

LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Berücksichtigung: Hier wird dem Ziel entsprechend eine vorrangig zu nutzende Potenzialfläche genutzt.

LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen

sind zulässig, wenn - auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist. Berücksichtigung: Die Fläche bindet im Norden und Süden an Wohnbauflächen an. Es entsteht keine neue bandartige Siedlungsstruktur.

LEP 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

Berücksichtigung: Einzelhandelsgroßprojekte und andere Nutzungen mit negativer Bedeutung für die Innenstadt sind nicht zulässig. Die Ziele unter Punkt 5.3 des LEP sind somit vom Vorhaben nicht betroffen.

LEP 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiter-entwickelt werden. (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt not-wendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Berücksichtigung: Die extensiv genutzte landwirtschaftliche Teilfläche war für die Erzeugung von Lebensmitteln, Energierohstoffen usw. nicht mehr von Bedeutung, der Wert lag in der Bedeutung für Natur- und Artenschutz, sowie das Landschaftsbild. Auch unter Berücksichtigung des hohen Wertes dieser Belange werden hier Belange wie das Flächensparen und die Deckung des dringend benötigten Wohnbedarfs in der Abwägung höher gewichtet als die nach der Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen verbleibenden Beeinträchtigungen durch die Eingriffe.

LEP 6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

„(Z) Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist [...] sicherzustellen [...]“ Berücksichtigung: Die Trasse der vorhandenen Gasleitung wird, so wie vom Leitungsträger vorgegeben, in der Bebauungsplanung berücksichtigt. Pv-Anlagen wurden gemäß dem Konzept zum nachhaltigen Bauen der Stadt Amberg festgesetzt.

Regionalplan Oberpfalz Nord

Die Stadt Amberg ist im **Regionalplan Oberpfalz-Nord (6)** in der Karte 1 Raumstruktur als Ober-zentrum dargestellt. Im Regionalplan wird im Bereich „Siedlungsstruktur“ folgendes Ziel angestrebt: „Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden.“ (Ziele B II 1.1). Berücksichtigung: Dem entspricht diese Planung.

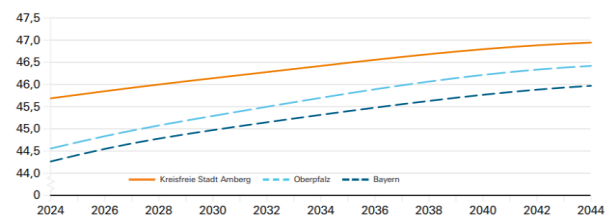
4. Wohnbauflächenbedarf
4.1. Struktur- und Entwicklungsdaten

Datenblatt für die Kreisfreie Stadt Amberg

Bevölkerungsstand am 31.12. des Jahres	insgesamt	davon im Alter von ... Jahren in 1 000 Personen										
		unter 3	3 bis unter 6	6 bis unter 10	10 bis unter 16	16 bis unter 19	19 bis unter 25	25 bis unter 40	40 bis unter 60	60 bis unter 75	75 oder älter	
2004	44,6	1,0	1,2	1,6	2,9	1,6	3,2	8,8	12,4	7,6	4,3	2025
2005	44,6	1,1	1,2	1,6	2,8	1,6	3,2	8,6	12,8	7,5	4,4	2026
2006	44,4	1,0	1,1	1,5	2,6	1,6	3,2	8,4	13,0	7,5	4,5	2027
2007	44,2	1,0	1,0	1,5	2,5	1,5	3,2	8,3	13,1	7,5	4,5	2028
2008	44,1	1,0	1,0	1,5	2,5	1,5	3,2	8,2	13,2	7,5	4,5	2029
2009	43,7	1,0	1,0	1,5	2,4	1,4	3,2	8,0	13,2	7,4	4,6	2030
2010	43,8	1,0	1,0	1,4	2,4	1,3	3,3	7,9	13,3	7,4	4,7	2031
2011	41,8	1,0	1,0	1,3	2,3	1,3	3,1	7,2	12,7	7,2	4,7	2032
2012	41,6	0,9	1,0	1,3	2,2	1,2	3,0	7,3	12,5	7,2	4,8	2033
2013	41,6	0,9	1,0	1,3	2,2	1,2	2,9	7,5	12,4	7,2	4,9	2034
2014	41,5	0,9	1,0	1,3	2,2	1,2	2,8	7,6	12,3	7,2	5,1	2035
2015	41,9	1,0	1,0	1,3	2,2	1,3	2,9	7,7	12,2	7,1	5,2	2036
2016	42,3	1,0	1,0	1,4	2,2	1,3	2,9	8,0	12,0	7,2	5,4	2037
2017	42,2	1,1	1,0	1,4	2,1	1,3	2,8	8,0	11,9	7,4	5,3	2038
2018	42,0	1,1	1,0	1,3	2,1	1,2	2,8	8,0	11,7	7,5	5,3	2039
2019	42,2	1,1	1,0	1,3	2,1	1,2	2,8	8,1	11,6	7,7	5,3	2040
2020	42,1	1,1	1,1	1,4	2,1	1,1	2,8	8,0	11,4	8,0	5,1	2041
2021	42,0	1,1	1,1	1,3	2,1	1,1	2,7	8,1	11,2	8,1	5,0	2042
2022	42,0	1,1	1,2	1,4	2,2	1,1	2,7	8,0	11,2	8,3	4,9	2043
2023	42,2	1,0	1,1	1,4	2,2	1,1	2,7	8,1	11,0	8,5	5,0	2044
2024	42,6	1,0	1,1	1,5	2,2	1,2	2,7	8,3	10,9	8,6	5,0	2044

Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2044											
42,5	1,0	1,1	1,6	2,1	1,2	2,6	8,3	10,7	8,8	5,1	
42,5	1,0	1,1	1,6	2,2	1,2	2,6	8,2	10,7	8,8	5,2	
42,5	1,0	1,0	1,6	2,2	1,2	2,6	8,2	10,6	8,9	5,2	
42,5	1,0	1,0	1,5	2,3	1,2	2,6	8,1	10,5	9,0	5,3	
42,5	1,0	1,0	1,5	2,4	1,2	2,6	8,0	10,5	9,0	5,3	
42,5	1,0	1,0	1,5	2,4	1,2	2,6	7,9	10,5	9,0	5,4	
42,5	1,0	1,0	1,4	2,5	1,2	2,6	7,8	10,5	9,0	5,5	
42,5	1,0	1,0	1,4	2,4	1,2	2,6	7,8	10,6	8,9	5,6	
42,6	1,0	1,0	1,4	2,4	1,2	2,6	7,8	10,7	8,7	5,7	
42,6	1,0	1,0	1,4	2,4	1,3	2,6	7,7	10,7	8,5	5,9	
42,6	1,0	1,0	1,4	2,3	1,3	2,6	7,7	10,8	8,3	6,0	
42,6	1,0	1,0	1,4	2,3	1,3	2,7	7,7	10,9	8,2	6,1	
42,7	1,0	1,0	1,4	2,3	1,3	2,7	7,6	10,9	8,1	6,3	
42,7	1,0	1,0	1,4	2,2	1,3	2,8	7,6	11,0	7,9	6,4	
42,7	1,0	1,0	1,4	2,3	1,3	2,8	7,6	11,0	7,7	6,6	
42,7	1,0	1,0	1,4	2,2	1,2	2,8	7,6	11,0	7,6	6,7	
42,7	1,0	1,0	1,4	2,3	1,2	2,8	7,6	11,1	7,4	6,9	
42,7	1,0	1,0	1,4	2,3	1,2	2,8	7,6	11,1	7,3	7,0	
42,7	1,0	1,0	1,4	2,3	1,2	2,8	7,7	11,1	7,3	7,0	
42,7	1,0	1,0	1,4	2,3	1,2	2,8	7,7	11,0	7,2	7,1	

Entwicklung des Durchschnittsalters von 2024 bis 2044 im Vergleich zu Regierungsbezirk und Bayern



Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung und Demographie-Spiegel für Bayern 2024 bis 2044
Hrsg. im April 2026 Bestellnr. A182AB 202500

Die Stadt Amberg weist mit aktuell rund 42.600 Einwohnern eine stabile bis leicht wachsende Struktur bis 2044 auf. Der Zuzugsdruck resultiert massiv aus der zentralörtlichen Funktion als Oberzentrum sowie der Verflechtung im Wirtschaftsraum Amberg. Die aktuellen demografischen Daten und Marktanalysen für die Stadt Amberg zeigen, dass der Wohnraumbedarf primär durch zwei gegenläufige Trends geprägt ist: eine ältere, sesshafte Bevölkerung bei gleichzeitig hoher Fluktuation junger Menschen durch die Ostbayerische Technische Hochschule (OTH). Da die Sterberate die Geburtenrate übersteigt, wird das Wachstum vor allem durch Zuzüge getragen. Entscheidend für den Wohnraumbedarf ist jedoch nicht allein die absolute Einwohnerzahl, sondern zusätzlich die fortschreitende Verkleinerung der Haushaltsgrößen. Gemäß den aktuellen landesstatistischen Prognosen (u. a. der BayernLabo) steigt die Anzahl von Ein- und Zweipersonenhaushalten stetig an. Bis zum Jahr 2042 wird erwartet, dass in fast jeder zweiten Wohneinheit in Bayern lediglich eine Person lebt. Daraus resultiert bei gleichbleibender Bevölkerung ein mathematischer Zusatzbedarf an Wohneinheiten.

Amberg zeichnet sich durch seine Funktion als Oberzentrum durch eine hohe Arbeitsplatzdichte aus. Der Anteil der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe liegt bei 40,6 %. Großunternehmen wie die Siemens AG (Leitwerk für Automatisierungstechnik) sowie ein starker industrieller Mittelstand bilden das wirtschaftliche Rückgrat. Gerade durch die Rechtskraft der gewerbegeprägten Bebauungspläne AM30 / B85, Gewerbegebiet West 2 und Gewerbegebiet Gailoh wird die Entwicklung von Amberg und dem Wirtschaftsraum weiter gestärkt und somit auch weiterer Wohnraumbedarf geschaffen.

Der Amberger Wohnungsmarkt kann aktuell als leicht angespannt bezeichnet werden. Die kontinuierliche Preissteigerungsrate im Vorjahresvergleich untermauert statistisch den Nachfrageüberhang, insbesondere nach familiengerechtem Wohnen am Stadtrand sowie nach barrierefreiem Wohnraum.

Aktueller Mietspiegel für Amberg im Vergleich zu 2025 nach Angebotsmieten

Nettokaltmiete /m ²	2022	2023	2024	2025	2026	Veränderung zum Vorjahr
Nach Wohnlage						
Einfach	6,91 €	7,69 €	8,10 €	8,17 €	8,61 €	+0,44 € / +5,37 %
Mittel	8,82 €	9,77 €	10,05 €	10,10 €	10,46 €	+0,36 € / +3,56 %
Gut	11,31 €	12,86 €	13,18 €	13,24 €	13,15 €	-0,08 € / -0,63 %
Nach Baujahr						
Bis 1969	8,39 €	9,25 €	9,43 €	9,61 €	10,10 €	+0,49 € / +5,14 %
1970 - 1999	8,49 €	9,29 €	9,70 €	9,72 €	10,59 €	+0,88 € / +9,02 %
2000 - 2015	9,42 €	10,38 €	10,57 €	10,85 €	11,02 €	+0,18 € / +1,62 %
Nach 2015	10,09 €	10,65 €	11,00 €	11,12 €	11,15 €	+0,03 € / +0,27 %
Nach Wohnungsgröße						
Bis 40m ²	10,82 €	11,63 €	11,70 €	11,89 €	11,72 €	-0,17 € / -1,44 %
41m ² - 60m ²	8,95 €	9,95 €	10,03 €	10,30 €	10,77 €	+0,47 € / +4,55 %
61m ² - 90m ²	8,41 €	9,72 €	9,86 €	9,91 €	10,35 €	+0,44 € / +4,41 %
Über 90m ²	8,80 €	9,26 €	9,74 €	9,58 €	9,84 €	+0,26 € / +2,69 %

Quelle: <https://www.immoportal.com/mietspiegel/amberg>

Mit einer Zentralitätskennziffer von 100,5 bindet die Stadt Amberg die Kaufkraft der Region und fungiert als primärer Beschäftigungsknoten. Der hohe Einpendlerüberschuss aus den umliegenden Landkreisen generiert weiterhin einen Nachholbedarf am Wohnungsmarkt. Arbeitnehmer suchen vermehrt Wohnraum direkt am Arbeitsort, um Pendlerzeiten und Kosten zu minimieren.

4.2. Flächenpotenziale im gesamten Gemeindegebiet

Die Stadt Amberg führt ein Brachflächenkataster. Im gesamten Stadtgebiet existieren Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, unternutzte Grundstücke) im Umfang von insgesamt ca. 42 Hektar (Gesamte Brachflächen und Baulücken - davon: gewerblich Brachflächen 14 ha, Baulücken 2 ha, Wohnen Brachflächen: 2 ha, Baulücken: 24 ha)

Es handelt sich um diesen Bereich durchaus anteilig um unternutzte Flächen und Brachflächen, welche sich für eine verdichtete Bauweise eignen. Es werden hier bereits im Flächennutzungsplan als WA festgelegte Flächen verbunden um eine gemeinsame verdichtete Entwicklung zu erreichen. Größere, zusammenhängende Flächen dieser Art stehen im Innenbereich nicht mehr zur Verfügung.

4.3. Bewertung der Verfügbarkeit der vorhandenen Potenziale

Eine Prüfung der Innenentwicklungspotenziale zeigt, dass diese für den realen Wohnungsmarkt kurz- bis mittelfristig nicht verfügbar sind. Dies liegt zum einen an der mangelnden Verkaufsbereitschaft, den Eigennutzungsabsichten oder den bestehenden meist immissionsschutzrechtlichen Vorbelastungen. Die in der Änderung betroffene Entwicklungsfläche nutzt anteilig angrenzende bestehende Innenentwicklungspotenziale. Zur Bedarfsdeckung und sinnvollen Entwicklung ist jedoch die Inanspruchnahme der rund 4.000 qm landwirtschaftlicher Fläche zwingend erforderlich. Nur so kann an dieser Stelle über den im Parallelverfahren geführten vorhabenbezogenen Bebauungsplan verdichteter Geschosswohnungsbau realisiert werden. Der Raum zwischen Amberg und Raigering eignet sich zur Arrondierung. Er verhindert das Ausbluten nach außen (Donut-Effekt) und nutzt die direkte Nähe zum dörflich-attraktiven Charakter Raigerings sowie zum urbanen Zentrum Ambergs. Kleinstgebiete wie das Baugebiet „An der Fagerastraße“ (16 Parzellen EFH/DHH) reichen statistisch nicht aus um den Bedarf zu decken. Zudem sichert das Areal den kurzen Zugang zu den großen Gewerbe- und Industriegebieten im Norden und Osten der Stadt (u.a. Industriegebiet Nord). Wohnraum an dieser Achse entlastet die innerstädtische Verkehrsstruktur und verhindert, dass qualifizierte Arbeitskräfte aufgrund von akutem Wohnungsmangel in entferntere Regionen abwandern.

4.4. Berechnung des Bedarfs an Neuausweisungen

Der sogenannte Masterplan 2035 also die Standortanalyse und Bedarfsermittlung gewerblich nutzbarer Flächen im Wirtschaftsraum Amberg wurde gemeinschaftlich erarbeitet um Querschnittsthemen wie Gewerbeflächen, Wohnraum und Energie regional zusammenzudenken. Um den im Masterplan prognostizierten Bedarf an Fachkräften für die Amberger Industrie zu sichern, müssen die Wohnbauflächen synchron zu den Gewerbeentwicklungen wachsen. Der zusätzliche Wohnflächenbedarf ist weitgehend auf die immer noch zunehmenden Einpersonenhaushalte (zusätzlich ca. 300-350 Wohneinheiten bei Trendfortschreibung), auf die dauerhafte Flüchtlingsunterbringung (Nachfrage besonders in einem Oberzentrum wie Amberg) und den Aufbau des Landesamtes für Pflege sowie zweier Behördenverlagerungen zurückzuführen. Rechnerisch wäre dieser Bedarf durch die Nutzung aller erschlossenen Baulücken, Leerstände und Unternutzungen vollständig zu decken. Bei einer überwiegenden Nachfrage im Eigenheimbereich (neben dem Geschoßwohnungsbau für Flüchtlinge und andere Bedürftige) muss, unter Annahme einer ca. 10-prozentigen Nutzung von Baulücken in den nächsten 10 Jahren, einer mäßigen Flüchtlingsentwicklung und einer Unterbringung von 80 % der Beschäftigten des Landesamts für Pflege und der anderen Behörden, derzeit von einem zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf über die rechtskräftigen Bebauungspläne hinaus von netto mindestens ca. 18 ha in der Stadt Amberg ausgegangen werden. Davon sollen im Bereich der 147. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zusätzlich ca. 0,4 ha untergebracht werden.

Die Ausweisung des in der Gesamtbetrachtung der Flächen- und Bedarfsanalyse, welche im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erfolgt durchaus geringe zusätzliche Fläche von 0,4 ha kann hier einen kleinen Bedarf decken. Die Fläche ist in der Gesamtbeurteilung bereits berücksichtigt. Auf einen detaillierten Einzelnachweis wird daher aufgrund der Innenbereichslage der Fläche und der geringen Ausdehnung verzichtet.

4.5. Befassung mit den Folgekosten

Die Stadt Amberg hat die wirtschaftlichen und infrastrukturellen Folgekosten der geplanten FNP-Änderung positiv beurteilt, da die Flächen direkt an die bestehende Infrastruktur (Raigeringer Straße / Staatsstraße) angrenzen. Es entfallen teure Neubauten von Hauptversorgungssträngen. Wasser-, Abwasser- und Stromleitungen weisen ausreichende Kapazitäten auf und müssen durch den Vorhabenträger ergänzt werden. Das Wasserrecht zur Einleitung in den Krumbach ist beantragt und positiv in Aussicht gestellt.

Die Kapazitäten der umliegenden Kindertageseinrichtungen und Schulen im Amberger Nordosten sowie in Raigering wurden geprüft. Die zu erwartende Kinderzahl aus dem neuen Wohngebiet sichert langfristig die Auslastung und den Erhalt dieser bestehenden Einrichtungen, ohne dass kurzfristig teure Neubauten von Schulen erforderlich werden. Das Areal lässt sich ohne organisatorischen Mehraufwand in das bestehende städtische Busliniennetz integrieren. Dies unterstützt das Leitbild der umweltfreundlichen „Stadt der kurzen Wege“.

5. Erschließung

Es sind auf Grund der bestehenden Anbindung und des Vorhabenbezugs keine Infrastrukturmaßnahmen auf Planungsebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erforderlich.

6. Umweltbericht

Einleitung

Der geplante Geschosswohnungsbau, soll im östlichen Stadtgebiet von Amberg an der Straße „Kleinraigering“ entstehen. Die Fläche wird teils wohnbaulich und teils landwirtschaftlich genutzt. Es wurden

bereits archäologische Untersuchungen durchgeführt, welche ein Bodendenkmal ausschließen. Naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgt durch ein externes Ökokonto. Es werden CEF-Maßnahmen im Plangebiet sowie auf externen Streuobstwiesen durchgeführt.

6.1. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario)

Fläche

Es handelt sich beim neu in Anspruch genommenen Bereich um eine kompakte Osthang-Fläche von ca. 0,4 ha Größe welche von Flächen für die Landwirtschaft hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden soll. Nutzung war bislang eine Obstwiese, welche im Zuge der Archäologischen Grabung nahezu in Gänze abgeräumt wurde. Dazu kommen Änderungsbereiche von 0,9 ha welche die Ortsrandeingrünung im Bestand dauerhaft festlegt.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP mit Luftbild / rechtskräftige Bebauungspläne / Luftbild 2025

Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt

Durch die Eingriffe der archäologischen Grabung, welche jedoch im Bebauungsplanverfahren im Ausgleich berücksichtigt werden, ist die biologische Vielfalt und die Bedeutung als Lebensraum sehr gering, außer in der als Ortsrandeingrünung festgelegten Baumreihe im Osten, hier kann eine gewisse Funktionalität angenommen werden. Es sind nur noch einzelne Obstbäume sowie Teilbereiche der extensiven, artenreichen Mähwiese existent. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanverfahrens erstellt.

Boden

Im Geltungsbereich liegen weitgehend natürliche Bodenprofile vor; seltene Böden werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Es sind jedoch Bodendenkmale im Projektgebiet vorhanden. Sollten im Zuge der Erdarbeiten unvorhergesehen archäologische Bodenfunde zutage treten, sind die gesetzlichen Vorgaben gemäß dem Denkmalschutzgesetz zwingend einzuhalten.

Wasser und Grundwasser

Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Die Entwässerung erfolgt über den in geringem Abstand östlich vorbeiführenden Krumbach.

Klima und Luftqualität

Es handelt sich um ein Kaltluftentstehungsgebiet, welches kleinflächig in Anspruch genommen wird.

Landschaft

Die Fläche ist landschaftlich nicht herausgehoben jedoch auf Grund der Hanglage in den Talraum sichtbar. Die urbane Prägung ist jedoch durch die angrenzende Bebauung und die vorgesehenen Entwicklungsflächen bereits gegeben.

Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Für den Ortsteil wird diese Fläche nicht zur Naherholung genutzt.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bereich befindet sich ein Bodendenkmal (D-3-6537-0084).
(Die archäologische Voruntersuchung hat jedoch keine Betroffenheit aufgezeigt).

Emissionen, Abfälle und Abwasser

Derzeit gibt es nur Emissionen durch die ggf. landwirtschaftliche Nutzung. Bei Starkregen fließt Wasser in den Krumbach ab. Es liegt Erosionsgefahr auf Grund des offenliegenden Bodens nach der Archäologischen Grabung vor.

Erneuerbare Energien, Nutzung von Energie

Die Fläche ist trotz der Hanglage gut geeignet für die Nutzung von Photovoltaik-Anlagen.

Störfälle, Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Nicht betroffen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Fläche

Bei einer Bebauungsplanung für das Areal sind auf Grund der Hanglage starke Eingriffe in die Topographie zu erwarten.

Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt

Zur Erfassung der biologischen Vielfalt wurde im Rahmen der Bebauungsplanung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die östliche Eingrünung im Bestand wird zur Sicherung festgelegt. Die derzeitige „Streuobst – und Magerrasenfläche“ wird von landwirtschaftlicher Fläche zu allgemeinem Wohngebiet geändert, wodurch eine Gartengestaltung erfolgen wird. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt im parallelen Bebauungsplanverfahren.

Boden

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

Wasser und Grundwasser

Das gering belastete Oberflächenwasser wird mit Pufferung über einen Stauraumkanal trotz geringerer Grundwasserneubildung weiterhin dem Krumbach zugeführt.

Klima und Luftqualität

Die geplante Entwicklung als allgemeines Wohngebiet führt zu einer Beeinträchtigung der Kaltluftneubildung und mindert die lokale klimatische Ausgleichsfunktion, durch die geringe zusätzliche Flächengröße ist die Beeinträchtigung jedoch unerheblich.

Landschaft

Das Baugebiet wird durch die Hanglage von der AM 30 und teilweise aus der freien Landschaft aus sichtbar sein. Der im Parallelverfahren verfolgte Bebauungsplan greift den Belang über die Festsetzungen auf.

Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Durch das Baugebiet werden zusätzliche Immissionsbelastungen im bestehenden Ortsteil verursacht. Mittels Gutachten wird im parallelen Bebauungsplanverfahren die Einhaltung der entsprechenden Richtwerte festgelegt. Ebenfalls wurde im Rahmen des Bebauungsplanes eine Verschattungsstudie erarbeitet, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichert. Eine Busanbindung ist in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Bodendenkmal wurde über die archäologische Grabung untersucht. Falls in der Bauphase Befundungen auftreten greifen die gesetzlichen Regelungen.

Emissionen, Abfälle und Abwasser

Ein Immissionsschutzgutachten zum Lärm wurde im Rahmen des parallelen Bebauungsplanes erarbeitet. Abfälle und Abwässer werden durch die übliche Müllabfuhr und einen Schmutzwasserkanal geregelt.

Erneuerbare Energien, Nutzung von Energie

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

Störfälle, Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Auf Grund der Flächenausweisung Allgemeines Wohngebiet nicht zu erwarten.

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

Durch die Platzierung des Wohngebietes zwischen den bestehenden Wohnbaugebieten ist die Einbindung vor Ort gegeben. Teilbereiche sind bereits im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Wohnbauland vorgesehen.

Vorsichtshalber wurde im Rahmen der konkretisierten Bebauungsplanung zur Erfassung der biologischen Vielfalt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt; die dort festgelegten Maßnahmen werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Außerdem wurde eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Der Erhalt und die Festlegung der Ortsrandeingrünung wird als eingriffsmindernd eingestuft und daher auch im Flächennutzungs- und Landschaftsplan nicht als Ausgleichsflächen gesichert. Die konkreten Ausgleichsflächen werden nicht im Stadtgebiet, jedoch im Naturraum nachgewiesen.

In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Planaufstellung wurden alternative Standort- und Planungsoptionen geprüft. Die Wahl der Flächenausweisung im Rahmen dieser Änderung des Flächennutzungsplanes fiel durch den Antrag auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan bewusst auf den vorgeschlagenen Standort. Hierfür sprechen folgende städtebauliche und umweltbezogene Gründe:

Standort- und Dichtealternativen (Bayerisches Anbindungsgebot)

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im direkten Anschluss die vorhandene Bebauung vor. Diese Planung setzt die Vorgaben des bayerischen Landesentwicklungsprogramms (LEP, Ziel 6.1.1) zur Innenentwicklung und zum flächensparenden Bauen konsequent um. Durch die Nachverdichtung wird der Neuinanspruchnahme von isolierten Freiflächen im Außenbereich entgegengewirkt und die Ressource Boden geschont.

Zwar wird eine bisher weitgehend unverbaute Grünfläche überplant. Durch die im parallel entwickelten Bebauungsplan gewählte verdichtete Bauweise auf dieser Freifläche wird jedoch der konkrete Flächenbedarf für Siedlung und Verkehr effektiv begrenzt. Eine Alternativplanung am Ortsrand würde – bedingt durch eine dort in der Regel weniger verdichtete Struktur – einen wesentlich höheren Bruttolandverbrauch verursachen. Zudem würde eine Außenbereichsentwicklung aufgrund des Bedarfs an langen Erschließungsstraßen und Leitungstrassen trotz eines eventuell geringeren Versiegelungsgrades im Wohnortnahbereich insgesamt zu einer größeren absoluten Versiegelungsfläche führen.

Artenschutzrechtliche Belange

Auf Basis der Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, wurden gutachterliche Vorgaben erarbeitet. Welche zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Belange, in das Bebauungsplanverfahren aufgenommen werden.

Durch die verbindliche Übernahme dieser Vorgaben ist gewährleistet, dass keine Schädigung streng geschützter Arten eintritt und keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Eingriffsregelung

Das Planungskonzept des parallel entwickelten Bebauungsplans optimiert die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Geltungsbereich. Unvermeidbare Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden prioritär innerhalb des Plangebietes (z. B. durch konkrete Pflanzgebote für überwiegend standortheimische Gehölze; Dach- und Fassadenbegrünung) minimiert. Die verbleibenden, im Geltungsbereich nicht ausgleichbaren Kompensationsdefizite werden über externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf geeigneten Flächen außerhalb des Geltungsbereichs vollständig kompensiert.

6.2. Zusammenfassung und Flächenbilanz

Der Verlust der noch vorhandenen Obstbäume sowie der in Teilen nach der Grabung noch vorhandenen extensiven, artenreichen Mähwiese ist aus ökologischer Sicht gegeben, im Rahmen der Gesamtabwägung jedoch unvermeidbar. Dieser Eingriff ist städtebaulich dadurch gerechtfertigt, dass hier dringend benötigter, zentrumsnaher Wohnraum mit hervorragender infrastruktureller Anbindung geschaffen wird.

Unter Berücksichtigung aller festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie des vorrangigen Ziels des Flächensparens ist die 147. Änderung im Ergebnis als umweltverträglich einzustufen.

Schutzgut	Betroffenheit	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Ausgleich
Fläche	gering	
Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt	mittel	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung; CEF-Maßnahme im Bebauungsplan
Boden	mittel	naturschutzrechtlicher Ausgleich im Bebauungsplan
Wasser/ Grundwasser	gering	
Klima und Luftqualität	mittel	Grünflächen (WA)
Landschaft	gering	Ortsrandeingrünung
Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	gering	
Kultur- und sonstige Sachgüter	gering	Grabung im Zuge des Bebauungsplans ergebnislos
Emissionen, Abfälle, Abwasser	gering	Immissionsschutzaufgaben gemäß Gutachten im Bebauungsplan
Erneuerbare Energien, Nutzung von Energie	mittel	PV-Verpflichtung im Bebauungsplan
Störfälle, Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	gering	

Die Tabelle weicht auf Grund der Beurteilung im Rahmen der reinen Änderung der Flächennutzung von der der parallel entwickelten verbindlichen Bauleitplanung AM 157 „Raigeringer Höhe Nord“ ab.

Flächenbilanz:

	Bestand, ha	Planung, ha	%
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,42	0,83	92%
Fläche für die Landwirtschaft	0,48		0%
Private Grünfläche		0,07	8%
Gesamtfläche	0,9	0,9	100%

Daraus wird deutlich, dass im Geltungsbereich von 0,9 ha lediglich 0,4 ha neu für Wohnbauland generiert werden.

7. Quellenangabe

- https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09361.pdf
- <https://wifam.de/standort/wohnraumbundnis-amberg/>
- Masterplan 2035 - Standortanalyse und Bedarfsermittlung gewerblich nutzbarer Flächen im Wirtschaftsraum Amberg 2025
- Brachflächenkataster Stadt Amberg 2025
- Umweltbericht zum Bebauungsplan AM 157 „Raigeringer Höhe Nord“

Stadtplanungsamt
Bearbeiter(in): Anne-Katrin Kluth
Stand: 23.06.2026