

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



AMBERG

|                                                                                                                                                                                                  |                      |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>                                                                                                                                                                          | <b>Vorlage-Nr:</b>   | <b>005/0219/2022</b> |
|                                                                                                                                                                                                  | <b>Erstelldatum:</b> | <b>öffentlich</b>    |
|                                                                                                                                                                                                  | <b>Aktenzeichen:</b> | <b>11.11.2022</b>    |
| <b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Untere Gassenäcker“ mit 151. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes</b><br><b>hier: Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss</b> |                      |                      |
| <b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b><br><b>Verfasser: Mühldorfer, Daniela</b>                                                                                                           |                      |                      |
| <b>Beratungsfolge</b>                                                                                                                                                                            | <b>30.11.2022</b>    | <b>Bauausschuss</b>  |
|                                                                                                                                                                                                  | <b>19.12.2022</b>    | <b>Stadtrat</b>      |

## Beschlussvorschlag:

Für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) wird auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 161 „Untere Gassenäcker“ in der Fassung (i.d.F.) vom 30.11.2022 und des 151. Berichtigungsentwurfes des Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 30.11.2022

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 BauGB,
2. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

beschlossen.

Die Bebauungsplanaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen.

## Sachstandsbericht:

### a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

#### **Planungsanlass:**

Die städtische Tochtergesellschaft Stadtbau Amberg GmbH hat von einer Stiftung das Planungsgebiet gepachtet. Auf die Grundstücke wird ein Erbbauzins erhoben, welche in die Stiftung einfließen. Das Geld der Stiftung geht an gute Zwecke in Amberg und Umgebung. In 80 Jahren wird das Grundstück der Stiftung durch die Stadtbau Amberg GmbH abgekauft.

Es ist von der Stadt Amberg beabsichtigt, einen Erschließungsvertrag mit der Tochtergesellschaft abzuschließen. Die Erschließung und der Bau eines Kinderspielfeldes soll durchgeführt und finanziert werden. Dadurch kann das Plangebiet schnellst möglich erschlossen und bebaut werden.

#### **Planungsrechtlicher Stand:**

Momentan ist das Gebiet im Außenbereich. Eine Wohnbebauung kann nach derzeitigem Stand nach § 35 BauGB nicht genehmigt werden. Um das Plangebiet als Wohngebiet nutzen zu können, ist ein Bebauungsplan notwendig. Der Flächennutzungsplan wird berichtigt.

Mit der vorliegenden Planung werden alle Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren mit Einbeziehung einer Außenfläche gemäß § 13b BauGB erfüllt. Der Bereich umfasst weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2. Er grenzt an bebaute Bereiche mit Wohnnutzung an, setzt ebenfalls eine Wohnnutzung fest und der Verfahrensbeginn liegt vor dem 31.12.2022.

### **Planungskonzept:**

Das Planungsgebiet befindet sich im südwestlichen Stadtrand im Stadtteil Gailoh. Westlich vom Planungsgebiet befindet sich ein Wohnhaus mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden und die Straße Leonhardiweg, die nach Norden führt und das Plangebiet anbindet. Südlich befindet sich die Gailoher Hauptstraße, welche die Wohngebiete Gailoh Ost I und Gailoh Ost II anschließt. Das Gebiet wird östlich von Ackerland begrenzt.

Insgesamt hat das Gebiet eine Größe von circa 1,9 ha. Es umfasst das Flurstück 3 der Gemarkung Gailoh. Momentan wird das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als landwirtschaftliche Fläche, im Süden als Mischgebietsfläche und Wohngebietsfläche dargestellt.

Die Fläche ist überwiegend dem Außenbereich zuzuordnen. Sie schließt im Süden und Westen an die Siedlung von Gailoh an. Das geplante Vorhaben wird deshalb als Potenzial für eine Entwicklung und Abrundung am Ortsrand gesehen.

Auf dem Plangebiet befinden sich Gebäude die baubedingt abgebrochen werden.

Da ein nachweislicher Bedarf an weiteren Wohnbaugrundstücken vorhanden ist, möchte die Stadt Amberg ortsnahe Wohnbauflächen für Familien schaffen um auch einer Abwanderung der jungen Generation aus dem dörflichen Stadtteil Gailoh und dem Stadtgebiet entgegenzuwirken. Die Stadt Amberg hat rechnerisch aufgrund der bereits geringfügig rückläufigen Einwohnerzahl keinen besonders großen Wohnflächenbedarf mehr. Der demographische Wandel führt aber nicht zu einem Rückgang der Wohnraumnachfrage. Begründet werden kann der Bedarf, dass trotz der sinkenden Bevölkerung, die Zahl der Haushalte steigt, da immer mehr Menschen alleine oder zu zweit leben.

### **Fachbeiträge:**

#### **Erschließung:**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren soll die Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-Grenze) bis ca. zum bestehenden Ortsschild verlegt werden.

Für das geplante Gebiet ist derzeit kein Wasserrecht vorhanden. Im Verfahren wird geprüft, ob eine Versickerung und eine Einleitung in das vorhandene Regenrückhaltebecken der sogenannten Hummelwiese noch möglich ist. Eine neue wasserrechtliche Erlaubnis ist für die Ausweisung des Baugebietes notwendig und wird parallel zum Aufstellungsverfahren durchgeführt.

#### **Immissionsschutz:**

Während des Verfahrens ist noch zu prüfen, ob die Parzellen 16/17 von der gegenüberliegenden Landwirtschaft geruchstechnisch beeinträchtigt sind.

**Natur- und Landschaftsschutz:**

Nach erster Prüfung der unteren Naturschutzbehörde kann eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP notwendig (Verdacht auf Feldlerchenvorkommen) sein. Näheres wird im Verfahren festgelegt.

**Weiteres Verfahren**

Nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB sind im Verfahren weder ein Umweltbericht, noch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Zuge der 151. Berichtigung angepasst. Die Umweltbelange werden im Verfahren abgewogen.

Die Planentwürfe werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können während der Monatsfrist vorgebracht werden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

siehe oben

c) Begründung der Notwendigkeit der Behandlung im nicht öffentlichen Teil

---

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

---

**Personelle Auswirkungen:**

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

a) Finanzierungsplan

---

b) Haushaltsmittel

---

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

---

d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen

---

**Alternativen:**

Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan nicht aufzustellen und somit das Planungsrecht für das oben genannte Flurstück nicht zu ändern. Es bleibt bei der nach Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für Landwirtschaft. Das Wohnbaugebiet kann nicht errichtet werden.

**Anlagen:**

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 15.07.2022;

2. Entwurf der 151. Berichtigung des rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 30.11.2022;

3. Entwurf des Bebauungsplans Amberg 161 „Untere Gassenäcker“ i.d.F. vom 30.11.2022;