



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0005/2025
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	17.12.2024
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Gailoh Mitte,, mit gleichzeitiger 151. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes nach §2 Abs. 1 BauGB		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Mühldorfer, Daniela		
Beratungsfolge	22.01.2025	Bauausschuss
	03.02.2025	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 161 „Gailoh Mitte“ in der Fassung (i.d.F.) vom 22.01.2025 und des 151. Änderungsentwurfes des Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 22.01.2025.

1. die Beendigung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13b BauGB,
2. das Abwägungsergebnis über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Verfahrens nach § 13 b BauGB,
3. die Überführung des Bebauungsplanverfahrens in ein Vollverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
4. Billigung des Bebauungsplanbeschlusses in der Fassung vom 22.01.2025,
5. die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
6. 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.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Planungsanlass:

Die städtische Tochtergesellschaft Stadtbau Amberg GmbH hat von einer Stiftung das Grundstück der Flurnummer 3 der Gemarkung Gailoh gepachtet. Dort sollen Wohngebäude errichtet werden. 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 Kinderspielplatzes sollen durchgeführt und finanziert werden.

Die Stadt Amberg hat großes Interesse, den dörflichen Charakter von Gailoh zu bewahren, aber auch eine maßvolle Schaffung von Wohneigentum zur Bindung an den Heimatort zu unterstützen, um eine Abwanderung zu vermeiden. Es soll aber auch den bestehenden Dorfbewohnern von Gailoh die Umnutzung von (landwirtschaftlichen) Bestandsgebäuden und eine Nachverdichtung ihrer Baugrundstücke ermöglicht werden.

Planungsrechtlicher Stand:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 06.10.2023 ist die Planfläche als Fläche für Dorfgebiet, Flächen für die Landwirtschaft und eine kleine Fläche südöstlich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "AM 161 Gailoh Mitte" befindliche Fläche. Für die Nutzung des östlichen Gebietes liegen konkrete Planungsabsichten zur Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes vor.

Eine Überplanung mit der Nutzung „Dörfliches Wohnen“ soll den landwirtschaftlichen Betrieben und den Handwerks- und Gewerbegebieten im Dörflichen Wohnen neben dem Bestandsschutz auch Entwicklungsmöglichkeiten geben, die aber gleichermaßen wie das Wohnen in der Nachbarschaft dem gegenseitigen Rücksichtnahmegebot unterliegen.

Ursachen der Beendigung des Verfahrens nach § 13b BauGB:

Am 19.12.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Untere Gassenäcker“ mit gleichzeitiger 151. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes nach § 13b BauGB beschlossen.

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat am 18. Juli 2023 entschieden, dass der § 13b BauGB gegen EU-Recht verstößt. Die Unanwendbarkeit des § 13b BauGB hat zur Folge, dass für die betroffenen 13b-Pläne im bisherigen Außenbereich keine anwendbare Rechtsgrundlage existiert, auf die die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gestützt werden könnte. Nach § 13b BauGB begonnene und noch nicht durch Bekanntmachung des Bebauungsplans gemäß § 10 Absatz 3 Satz 4 BauGB abgeschlossene Planverfahren sind daher entweder abzubrechen oder auf ein anderes, in der Regel auf das Regelverfahren, umzustellen.

Ursachen weitere Entwicklung der Planung:

Zum Zeitpunkt des Beschlusses zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Untere Gassenäcker“ mit gleichzeitiger 151. des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes nach §13b wurde davon ausgegangen, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe, keine landwirtschaftlichen Betriebe im Sinne von § 201 BauGB mehr seien, weil sie selbst keine landwirtschaftlichen Tierhaltungen mehr betreiben und ihre Flächen nicht mehr selbst bewirtschaften. In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde von einem der umliegenden Landwirte in einer Stellungnahme abgegeben. Er betreibe derzeit keine aktive Landwirtschaft, möchte aber den Betrieb wiederaufnehmen.

Teilweise haben die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe seit über 20 Jahren keine aktive Tierhaltung. Ob die landwirtschaftlichen Betriebe den gesetzlichen Standards entsprechen, wurde nicht geprüft.

Durch die damals geplante Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und die daraus resultierenden gesetzlichen Vorgaben wird befürchtet, dass es im Zuge der neuen Wohnbebauung zu Konflikten insbesondere im Zusammenhang mit

Tierhaltung kommen würde. Aufgrund dieser Befürchtungen und durch den Wunsch von Gailoher Anwohner, ihr eigenes Grundstück zu bebauen, wurde auch das westliche Gebiet von Gailoh betrachtet.

Mit der Einführung des neuen Baugebietstyps „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) in die Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Juni 2021, haben die Gemeinden die Möglichkeit, bei künftigen Aufstellungen oder Änderungen von Bebauungsplänen bei Bedarf das dörfliche Wohngebiet festzusetzen. Damit soll den Strukturwandel entgegengewirkt werden. Für bestehende dörfliche Nebenerwerbslandwirte soll die landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt oder wiederaufgenommen werden.

Der neue Baugebietstyp soll das Zusammenleben auf dem Land erleichtern, indem neben dem Wohnen auch die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben ermöglicht werden soll. Damit muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein.

Mit der Änderung der Festsetzung des Baugebietstyps von Allgemeines Wohngebiet zu Dörfliches Wohngebiet werden die Grundzüge der Planung berührt.

Planungskonzept:

Das Planungsgebiet befindet sich im südwestlichen Stadtrand im Stadtteil Gailoh. Der Stadtteil ist im westlichen Bereich durch landwirtschaftliche Hofstellen und Gewerbe mit dazugehörigen Wohnhäusern geprägt.

Flächennutzungsplan:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Bebauungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie der Lückenschluss im Ortsteil Gailoh unter Berücksichtigung des Dorfcharakters erweitert werden. Derzeit stehen im ganzen Stadtgebiet innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches und der planungsrechtlich ausgewiesenen Baugebiete weder Wohnbauflächen noch nennenswerte Nachverdichtungsmöglichkeiten zur dem freien Markt Verfügung. Die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer von Baulücken ist sehr gering.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verbindliche Bauleitplanung schaffen. Die Entwicklung von Gailoh soll sowohl den Fortbestand von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sichern, als auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe die Ansiedelung oder Erweiterung erleichtern, sofern diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Östlich vom Planungsgebiet soll vorrangig Wohnbebauung entstehen, da ein nachweislicher Bedarf an Wohnbaugrundstücken vorhanden ist.

Zudem 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 allein oder zu zweit leben. Zudem hat die Stadt Amberg sehr viele Flüchtlinge aufgenommen.

Für die Bedarfsdeckung der Wohnraumnachfrage unter Beachtung des Planungsgrundsatzes gemäß § 1 (5) BauGB, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, stehen daher keine entsprechenden Flächenpotentiale innerhalb der bebauten Ortslage zur Verfügung.

Im Zuge des Lückenschlusses entlang der Gailoher Hauptstraße und entlang des Leonhardiweges wird eine Fläche zur Errichtung eines Geh- und Radweges gesichert.

Mit dem Strukturwandel in der Landwirtschaft wurden Höfe aufgegeben oder umstrukturiert. Auch konnten andere Nutzungen untergebracht werden, die sich sehr gut in den Bestand einfügen. Die Stadt Amberg möchte die bauliche Struktur, die sich aus den Hofstellen und einzelnen Wohnhäusern zusammensetzt, erhalten und nur in verträglicher Art und Weise nachverdichten.

Die Erweiterung von land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen sowie Gewerbe- und Handwerksbetrieben soll gemäß § 5a BauNVO in Dörfliche Wohngebiete zulässig sein, sofern sich die baulichen Anlagen in das Ortsbild einfügen und keine weiteren Belange, z.B. immissionsschutzrechtlicher Art, dies ausschließen.

Durch die bauliche Erweiterung des östlichen Ortsrandes wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Die topographische Lage des geplanten Gebietes ermöglicht die nahtlose Einfügung in das Ortsbild.

Fachbeiträge:

Erschließung:

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

Für das geplante Gebiet wird derzeit ein Wasserrecht erstellt. Eine neue wasserrechtliche Erlaubnis ist für die Ausweisung des Baugebietes notwendig.

Immissionsschutz:

Während des Verfahrens sind immissionsschutzrechtliche Gutachten für Lärm und Geruch zu erstellt.

Natur- und Landschaftsschutz:

Die untere Naturschutzbehörde hat das Gebiet untersucht. Eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird nicht gefordert.

Weiteres Verfahren

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 Öffentlichkeits-beteiligung 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:

keine

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 auszulegen und somit das Planungsrecht für das oben Plangebiet nicht zu ändern. Es bleibt bei der nach Flächennutzungsplan dargestellten Flächen.

Dr. Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 06.10.2023;
2. Entwurf der 151. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 25.09.2024;
3. Entwurf des Bebauungsplans Amberg 161 „Gailoh Mitte“ i.d.F. vom 22.01.2025;
4. Anregungen und Abwägungsvorschläge im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
5. Anregungen und Abwägungsvorschläge im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung