

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0001/2026
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	30.03.2026
Konzept zum nachhaltigen Bauen für die Bauleitplanung in der Stadt Amberg		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Mühldorfer, Daniela		
Beratungsfolge	21.01.2026	Bauausschuss
	15.04.2026	Bauausschuss
	27.04.2026	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Das in Anlage 1 beigefügte Konzept zum nachhaltigen Bauen mit Begründung und Pflanzliste in der Fassung vom 15.04.2026 werden allgemein als Handlungsleitfaden für die künftige Bauleitplanung und als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Im Stadtrat vom 16.12.2019 wurde das Konzept zum nachhaltigen Bauen erstmals beschlossen und findet seitdem Anwendung in der Bauleitplanung. Ziel war und ist es einheitliche und zukunftsorientierte Festsetzungen zu etablieren, die für mehr Transparenz und zu einer Arbeitserleichterung in der Bauleitplanung und der Bauordnung beitragen. Die Stadtplanung Amberg verpflichtet sich mit der Fortschreibung im Zuständigkeitsbereich zur Umsetzung der formulierten Leitziele und konkreten Festsetzungen, die Fortschreibung ist nicht als Verschärfung zu sehen, sie lockert stattdessen zum Teil die 2019 formulierten Ziele. Die Nachhaltigkeitsziele sind speziell für Bauleitpläne und städtebauliche Entwürfe in den vier Themenfeldern flächensparendes Bauen, ökologisches Bauen, erneuerbare Energien und Verkehr formuliert.

Eine Abweichung von den hier festgehaltenen Festsetzungen ist in begründeten Fällen jedoch möglich, so kann auf die Situation in jedem Bebauungsplan reagiert werden.

Das Konzept soll als lebendiger, fortlaufender Prozess verstanden werden, in dem die Ziele und Maßnahmen des vorliegenden Handlungsprogramms Eingang in die Umsetzung einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung finden und sich dem Wandel stetig über eine Fortschreibung anpassen.

Dies wird mit dem zum Beschluss vorgelegten Konzept aufgegriffen.

Der Bauturbo und das Konzept zum nachhaltigen Bauen schließen sich nicht aus. Auch im Bauturbo sind die städtebauliche Qualität, die nachhaltige Entwicklung und die Belange des Naturschutzes essentiell. Es sind jedoch die Zielsetzungen beider Ansätze strukturell sehr unterschiedlich. So stellt der Bauturbo ein kurzfristiges, prozessuales Beschleunigungsinstrument dar, das Konzept zum nachhaltigen Bauen steht dagegen mit einer langfristigen Bindungswirkung für städtebauliche Qualität, Nachhaltigkeit, Umweltverantwortung, etc.

Die Beschlussfassung erfolgt frei vom ohnehin unabhängig erarbeiteten Entwurf der Freiflächen- und Gestaltungssatzung, die durch den Stadtrat nicht beschlossen wurde.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Das 2019 beschlossene Konzept ist in einigen Punkten veraltet und liefert keine Begründung. Es wurde somit aktualisiert, konkretisiert und mit aktuellen Themen ergänzt. Zusätzlich wurde mit dem Konzept eine Begründung erarbeitet, die die Abhandlung in den Bauleitplanverfahren wesentlich beschleunigt und vereinfacht, da es eine klare, effiziente Grundlage zur Begründung von Festsetzungen im Bebauungsplan darstellt. Die politischen und städtebaulichen Ziele sind bereits formuliert und somit fixiert. Auch für die Bauordnung stellt das begründete Konzept eine Verbesserung dar, da es abgestimmte, einheitliche Regelungen enthält und somit keine Notwendigkeit von detaillierten Nachweisen im späteren Genehmigungsverfahren notwendig sind, weil die Vorgaben durch Festsetzungen bereits klar formuliert sind.

Für die Bürger bildet die Neuerung keinen Mehraufwand. Das Konzept gibt den Bauherrn und Planern verbindliche Rahmenbedingungen vor. Es werden keine zusätzlichen Ansprüche an den Bauantrag gestellt.

Gerade die Vereinfachung im Bereich der Photovoltaikanlagen (PV-Pflicht) durch das zurückgehen auf die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) nach der Novelle bildet einen wesentlichen Abbau an Bürokratie und Abstimmungsaufwand. Hier wird den Bürgern mehr Spielraum eingeräumt. Durch die wirtschaftlichen Interessen, die bei Eignung der Dachflächen im Vordergrund stehen werden, wird nicht davon ausgegangen, dass in der Gesamtheit weniger Nutzung erfolgt. Diese Entwicklung wird auch von den Stadtwerken unterstützt.

Es erfolgen zeitgemäße Festsetzungen auf einheitlichen, klaren und nachvollziehbaren Gründen.

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:

Zum einen können einzelne Festsetzungen oder Handlungsvorschläge modifiziert werden und zum anderen kann das in der Anlage beigefügten Konzept nicht beschlossen werden. In diesem Fall behält das Konzept von 2019 mit den beschlossenen Grundthesen weiterhin Bestand. Eine Aufhebung des 2019 beschlossenen Konzepts mit seinen negativen Auswirkungen (z.B. Umgang mit bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen und deren auf dem Konzept basierenden Regelungen / Mehraufwand bei der Bauleitplanung, etc) ist ebenfalls alternativ.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

Der Beschluss vom 11.10.2023 wurde aufgrund von Verknüpfungen zur Freiflächen- und Gestaltungssatzung mit dieser zurückgestellt. Das Konzept wird nach Beschluss im Stadtrat zum nächstmöglichen Zeitpunkt im Amtsblatt der Stadt Amberg bekanntgemacht und tritt damit in Kraft. Das 2019 beschlossene Konzept zum nachhaltigen Bauen fließt hierin ein und wird somit gegenstandslos.

Jasmin Hannich, stellv. Referatsleitung

Anlagen:

1. Konzept zum nachhaltigen Bauen in der Bauleitplanung in der Fassung vom 15.04.2026
2. Begründung zum Konzept zum nachhaltigen Bauen in der Bauleitplanung in der Fassung vom 15.04.2026
3. Auswahl empfehlenswerter Pflanzen der Stadt Amberg in der Fassung vom 15.04.2026