

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



## AMBERG

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0010/2026</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>16.02.2026</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden,, mit gleichzeitigem 153. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: Satzungsbeschluss</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Purschke, Kristina/Kluth, Anne-Katrin</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>04.03.2026</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>16.03.2026</b>	<b>Stadtrat</b>

### Beschlussvorschlag:

Für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) wird auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“ mit Festsetzungen und Begründung mit dazugehörigem Umweltbericht in der Fassung (i.d.F.) vom 04.03.2026, des Entwurfes zur 153. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung mit dazugehörigem Umweltbericht i.d.F. vom 04.03.2026 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 11

1. das Abwägungsergebnis über die Öffentlichkeitsbeteiligung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
2. der Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und
3. die Feststellung der 153. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung

beschlossen.

### Sachstandsbericht:

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

#### **Planungsanlass**

Um Amberg auch im Rahmen des Wirtschaftsraums Amberg als Wirtschaftsstandort für kleinere Gewerbe zu stärken, wird mit diesem Bebauungsplan das bestehende Misch- und Gewerbegebiet erweitert. Ein Großteil der Flächen im Geltungsbereich befindet sich durch erfolgreichen Grunderwerb bereits im Eigentum der Stadt Amberg. Die restlichen Flächen sind bereits Eigentum eines der anstoßenden Gewerbetreibenden.

#### **Planungsrechtlicher Stand**

Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich. In der sich derzeit in Aufstellung befindenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist auf Grund der Entwicklung auf den betroffenen Flächen bereits ein Gewerbegebiet vorgesehen. Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche festgeschrieben.

Der Geltungsbereich überschreibt anteilig den rechtskräftigen Bebauungsplan AM 78 KARM 1 „Karmensölden – West“, dessen östlich angrenzendes Misch-, bzw. Gewerbegebiet entlang der B 85 in Richtung Westen bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze erweitert wird. Der Bebauungsplan

AM 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“ wird im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren geändert.

### **Planungskonzept**

Das Plangebiet umfasst ca. 7,7 ha, wovon ca. 1,6 ha Gewerbe- und ca. 3,4 ha Mischgebietsflächen entwickelt werden. Im geplanten Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 soll es den ortsansässigen Gewerbetreibenden ermöglicht werden Wohnen und Gewerbebetriebe zu vereinen. Die vorgeschlagenen Grundstückszuschnitte sind dementsprechend klein. Im entlang der B 85 verlaufenden Gewerbegebietsstreifen hingegen ist eine kompakte Ansiedlung auch für Betriebe mit größerem Flächenbedarf möglich. Hier liegt die GRZ bei 0,8 mit der Möglichkeit diese auf bis zu 0,9 zu erhöhen.

Im Bereich des vorliegenden Bodendenkmals wird die bestehende Nutzung zu Gunsten einer PV-Anlage überschrieben, da diese die Vorgaben aus dem Denkmalschutz erfüllen kann und einen sinnvollen Übergang zum Bestand schafft.

### **Fachbeiträge**

Den Fachbeiträgen wurde im Verfahren nachgekommen. Die Erschließung wurde verbessert. Eine Worst-Case-saP zur Berücksichtigung der naturschutz- und artenschutzfachlichen Belange wurde erstellt und die Ergebnisse sind in das Verfahren eingeflossen. Ebenso wurde für das Bodendenkmal Aktennummer: D-3-6536-0099/Mesolithische Freilandstation ein archäologisches Gutachten und im Rahmen des Immissionsschutzes ein Lärmgutachten erstellt – die Planung entspricht den Ergebnissen und berücksichtigt diese.

### **Bisheriger Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte im Stadtrat am 25.09.2026. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde vom 16.10.2023 bis zum 17.11.2025 durchgeführt und die anschließende öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 11.06.2025 bis zum 14.07.2025.

### **Abwägung und redaktionelle Planungsänderungen**

Es gab im Gegensatz zur Frühzeitigen Beteiligung keine Beteiligung der Öffentlichkeit bei der öffentlichen Auslegung. Ebenso wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen der TÖB vorgetragen, dadurch erfolgten im Bebauungsplanverfahren keine wesentlichen Änderungen. Lediglich redaktionelle Änderungen und Ergänzungen wurden aufgrund von Hinweisen in den Stellungnahmen der Beteiligung vorgenommen. Zusätzlich wurde die Berechnung des Ausgleichsbedarfs korrigiert – hier ist ein Berechnungsfehler erkannt worden.

1. Der Bedarfsnachweis in der „Begründung zum Entwurf der 153. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung“ (Anlage 3) wurde aufgrund von Stellungnahmen des Bund Naturschutz und des LBV ergänzt.
2. In der Festsetzung 10.6 wurden die tatsächlichen Wertpunkte angegeben, welche aus der korrigierten Berechnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hervorgehen (siehe Umweltbericht S. 40ff).
3. Die Entscheidung der CEF-Maßnahmenart für die Feldlerche ist, wie in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, Anlage 8) vorgegeben, auf die Alternative 3 (Umweltbericht, S. 44) gefallen. Sie ersetzt gleichwertig die in der Auslegung beschriebene Variante.
4. Die Auswahl der Maßnahmenart 2.2.1 wurde unmissverständlich im Umweltbericht beschrieben (S. 47f). Die bei der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen des LBV, des Amts 3.26 Immissionsschutz/Bodenschutz, des Amts 3.29 Wasserrecht und des Wasserwirtschaftsamts haben zu Ergänzungen der Festsetzung 10.4 sowie der Hinweise 4 bis 8 geführt.

## **Weiteres Verfahren**

Ein städtebaulicher Vertrag bezüglich der Beteiligung an Planungs- und Realisierungskosten wurde mit dem Flurstückseigentümer 473 Gem. Karmensölden abgeschlossen. Nach erfolgtem Feststellungsbeschluss der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wird diese der Regierung der Oberpfalz zur Genehmigung vorgelegt. Nach erfolgter Genehmigung kann der Bebauungsplan rechtskräftig und die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung rechtswirksam gemacht werden.

Es soll nach einem gemeinsamen Termin mit Vertretern der Stadt Amberg und der Gemeinde Poppenricht eine Projektgruppe Radverkehr gegründet werden. In dieser soll auch eine mögliche Kostenbeteiligung ausgearbeitet werden (Radwegplanung Poppenricht nach Karmensölden, siehe Anlage 11 Gesamtabwägung, S. 25).

### b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Die Ausweisung ist erforderlich, um die benötigten Flächen für produzierende Betriebe bereitzustellen.

### c) Begründung der Notwendigkeit der Behandlung im nicht öffentlichen Teil

### d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Die Planung der Erschließung ist 2025 erfolgt, der Baubeginn soll 2026 erfolgen.

## **Personelle Auswirkungen:** ---

## **Finanzielle Auswirkungen:**

### a) Finanzierungsplan

---

### b) Haushaltsmittel

Es sind und waren Haushaltsmittel für die verschiedenen Gutachten (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Immissionsschutz, Archäologie) notwendig und stehen bereit. Die Kosten für die Erschließung wurden in den Haushaltsansätzen 2025 (Planung) / 2026 (Realisierung der Baumaßnahme) berücksichtigt, beziehungsweise angemeldet.

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

Die Erschließung (Straße, Kanal, Regenrückhaltebecken, etc.) und Ausgleichsflächen / CEF-Maßnahme gehen in den Unterhalt der Stadt Amberg über und müssen dauerhaft unterhalten werden. Die Haushaltsmittel sind zu berücksichtigen.

### d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen

---

## **Alternativen:**

Für kleinere Betriebe sind in der näheren Umgebung von Karmensölden keine Alternativstandorte verfügbar, gerade die Grunderwerbskosten liegen hier in einem anderen Verhältnis zu dem geplanten Gewerbegebiet West 2, welches dadurch eher unattraktiv für kleine Gewerbetreibende und deren Wohnraum ist. Grundsätzlich kann alternativ von der Planung abgesehen werden.

### **Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:**

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen der B 85 und dem Ort Karmensölden und weist folgende Grundstücke auf: Gesamtflächen: 471/1, 471/2, 471/3, 471/4, 471/5, 471/6, 471/7, 471/8, 471/9, 476/4, 471, 473, 474, 474/6, 476 Teilflächen: 472/7, 476/3, 477 der Gemarkung Karmensölden
- Der Bebauungsplan überschreibt mit seiner Rechtskraft anteilig den Bebauungsplan AM 78 KARM 1 „Karmensölden – West“.

---

Dr. Markus Kühne, Baureferent

### **Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 20.12.2024;
2. Entwurf der 153. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 04.03.2026;
3. Begründung zum Entwurf der 153. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit dazugehörigem Umweltbericht i.d.F. vom 04.03.2026;
4. Entwurf des Bebauungsplans Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“ i.d.F. vom 04.03.2026;
5. Begründung zum Bebauungsplanentwurf Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“ i.d.F. vom 04.03.2026;
6. Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“ i.d.F. vom 04.03.2026;
7. Maßnahmenkatalog und Fazit zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Hr. Moos, 15.04.2025)
8. Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten, 21.01.2026)
9. Auszug aus der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung (IFB Sorge, 14.11.2024)
10. Grabungsbericht (In Terra Veritas, 12.12.2023)
11. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung (Gesamtabwägung) zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

