

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0041/2026
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	30.03.2026
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 161 „Gailoh Mitte“ mit gleichzeitiger 151. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: Auslegungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Mühldorfer, Daniela		
Beratungsfolge	15.04.2026	Bauausschuss
	27.04.2026	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) wird auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 161 „Gailoh Mitte“ mit Festsetzungen und Begründung mit dazugehörigem Umweltbericht in der Fassung (i.d.F.) vom 15.04.2026 des Entwurfes zur 151. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung mit dazugehörigem Umweltbericht i.d.F. vom 15.04.2026 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 9

1. das Abwägungsergebnis über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
2. die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
3. die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

beschlossen.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die städtebauliche Weiterentwicklung und Sicherung der dörflichen Struktur im Plangebiet. Ziel ist es, unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen und örtlichen Gegebenheiten ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen, nicht wesentlich störendem Gewerbe sowie landwirtschaftlich geprägten Hofstellen zu ermöglichen und gleichzeitig die Voraussetzungen für eine maßvolle Innenentwicklung zu schaffen. Die Planung dient zudem dazu, der örtlichen Bevölkerung – insbesondere jungen Menschen – Perspektiven für Wohnraum im Ort zu bieten und damit einer Abwanderung entgegenzuwirken.

Ein konkreter Auslöser der Planung ist, dass die Stadtbau Amberg GmbH ein Grundstück innerhalb des Plangebiets, insbesondere im Bereich der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie von Abbruchflächen, von der Ludwig Donhauser Stiftung -gemeinsam Gutes tun, in der Region helfen- im Rahmen eines Erbbaurechts übernommen hat. Hierdurch entsteht ein konkreter Bedarf an planungsrechtlicher Steuerung. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist daher erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und die beabsichtigte Nutzung verbindlich zu regeln.

Im Ort besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen, insbesondere für die örtliche Bevölkerung und junge Familien. Zur Vermeidung von Abwanderung und zur Sicherung einer nachhaltigen dörflichen Entwicklung ist die Ausweisung zusätzlicher, ortsverträglicher Wohnbauflächen erforderlich. Gleichzeitig besteht Bedarf an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Nachverdichtung im Bereich bestehender Strukturen. Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend im privaten Besitz im Dorfkern. Für die geplante Neubebauung besteht die Möglichkeit, Flächen auf Erbbaurecht zu pachten.

Planungsrechtlicher Stand

Das Plangebiet liegt überwiegend im Innenbereich und umfasst bestehende Hofstellen, Handwerksbetriebe sowie Abriss- und Neubauflächen. Die Planung sieht eine dörfliche Wohnbebauung mit innerer Erschließung, Spielplatz, Parkplätzen und Grüngürteln vor. Bestehende Denkmäler, Naturdenkmäler und Bäume bleiben erhalten. Bau- und Umweltbelange, einschließlich Schall- und Geruchsschutz, wurden geprüft. Die im Außenbereich liegenden Ackerflächen werden für die neue Wohnbebauung und die dazugehörige innere Erschließung genutzt. Gleichzeitig werden hier Ausgleichsflächen angelegt, die durch die Stadt gepflegt werden. Landwirtschaftliche Nutzungsvorbehalte sind berücksichtigt, Flächen, die nicht bebaut werden dürfen, können als private Hausgärten genutzt werden. Die Planung integriert bestehende Strukturen und schafft Grünverbindungen zur Sicherung des ökologischen und dörflichen Charakters.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 20.12.2024 ist die Planfläche überwiegend als Dorfgebiet sowie als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Ein kleiner Teilbereich im Südosten ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan überplant die im Geltungsbereich gelegenen Flächen und regelt sowohl den bestehenden Dorfkern als auch die geplante Entwicklung eines dörflich geprägten Wohnquartiers im östlichen Teilbereich. Die Erschließung des Plangebiets ist gesichert bzw. kann im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans hergestellt werden. Die äußere Anbindung erfolgt über das bestehende Straßennetz, welches durch die Anlage eines gemeinsamen Geh- und Radwegs ergänzt und aufgewertet wird. Die hierfür erforderlichen Flächen werden aus dem Plangebiet bereitgestellt. Für die neu zu entwickelnden Teilbereiche ist eine innere Erschließung mit Erschließungsstraße und Gehweg vorgesehen. Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgen über das vorhandene Netz. Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser wird über neu zu errichtende Leitungen erfasst und zur Zwischenpufferung in das geplante Regenrückhaltebecken RRB Gailoh eingeleitet.

Die wasserrechtlichen Voraussetzungen werden derzeit geschaffen; die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis befindet sich im fortgeschrittenen Verfahren.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß Baugesetzbuch aufgestellt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde durchgeführt und ein Umweltbericht wurde erstellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung des dörflichen Wohngebiets zu schaffen.

Planungskonzept

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,17 ha und sieht eine behutsame Weiterentwicklung des dörflich geprägten Stadtteils Gailoh vor. Bestehende Strukturen werden bis auf eine ehemalige Hofstelle erhalten und durch eine maßvolle Neubebauung auf bislang unbebauten Flächen ergänzt, wobei sich die neue Bebauung am vorhandenen Ortscharakter orientiert. Der Geltungsbereich wird als dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Neben Wohnnutzungen werden auch ortstypische, nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen, insbesondere Handwerksbetriebe, sowie untergeordnete landwirtschaftsnahe Nutzungen zugelassen, um die bestehende Nutzungsmischung zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die neue Bebauung orientiert sich am dörflichen Charakter des Umfelds. Durch die Ausweisung großzügiger Baufenster wird eine flexible Bebauung ermöglicht,

ohne eine starre Parzellierung vorzugeben. Eine klare Ortskante wird durch die Einbeziehung angrenzender Flächen ausgebildet und ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft geschaffen. Die Neubebauung erfolgt in angepasster Dichte, um den dörflichen Charakter zu wahren und sie orientiert sich an der ortstypischen Architektur mit angepasster Bauweise und Dachformen. Grünflächen, Hecken und Bäume werden in die Gestaltung integriert, um das dörfliche Erscheinungsbild zu stärken und die Freiräume attraktiv zu gestalten. Das Vorhaben nutzt bestehende Flächen und Infrastrukturen gezielt, um den Aufwand für Erschließung und Baumaßnahmen zu minimieren. Die Gestaltung des Plangebiets erfolgt umweltfreundlich und ressourcenschonend. Auf den Hauptdächern werden Photovoltaikanlagen festgesetzt und auf Garagen und/ oder Carports sind extensiv begrünte Dächer vorgesehen, auf denen zusätzlich PV-Anlagen installiert werden können. Stellplätze und Zufahrten sollen wasserdurchlässig befestigt werden und die Entwässerung soll überwiegend durch Versickerung vor Ort erfolgen. Die Rad- und Fußwege werden im Plangebiet ausgebaut.

Flächennutzungsplan

Da die Festsetzungen des Bebauungsplans in Teilbereichen von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans abweichen, wird dieser gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Damit wird dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen und die planungsrechtliche Grundlage für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung geschaffen.

Neben der Ausweisung des Gebiets als dörfliches Wohnen (Ortskern und Neubauland) wird im Zuge des Lückenschlusses entlang der Gailoher Hauptstraße und entlang des Leonhardiweges eine Fläche zur Errichtung eines Geh- und Radweges gesichert.

Die Anpassung von Dorfgebiet zu dörflichem Wohnen soll die bereits bestehende Entwicklung von den landwirtschaftlichen Hofstätten hin zum Wohnen stärken und weiter unterstützen. Der Wohnraumbedarf ist, wie in der Begründung zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan zu entnehmen, vorhanden.

Fachbeiträge

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets wurde im Rahmen der Planung konzeptionell ausgearbeitet. Die äußere Anbindung erfolgt über das bestehende Straßennetz und wird durch die Ergänzung eines gemeinsamen Geh- und Radwegs der Gailoher Hauptstraße sowie einen Gehweg entlang des Leonhardiweges verbessert.

Für die neu zu entwickelnde Teilfläche ist eine innere Erschließung in Form einer Erschließungsstraße mit begleitendem Gehweg vorgesehen. Diese gewährleistet die ausreichende Anbindung der Baugrundstücke sowie die Erreichbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge. Ergänzend wurde eine Fläche für einen Kinderspielplatz integriert. Insgesamt wird damit eine funktionsgerechte und verkehrssichere Erschließung des Plangebiets sichergestellt.

Die Entwässerung von Gailoh und des neuen Plangebiets wurde von einem Fachbüro betrachtet. Die wasserrechtlichen Voraussetzungen werden derzeit im entsprechenden Verfahren geschaffen; eine wasserrechtliche Erlaubnis wurde beantragt und befindet sich im fortgeschrittenen Verfahren.

Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen umfassend fachgutachterlich untersucht. Dabei wurden insbesondere die Geräuscheinwirkungen aus dem Straßenverkehr sowie aus den im Umfeld vorhandenen Handwerksbetrieben berücksichtigt. Darüber hinaus wurde die Geruchssituation im Hinblick auf bestehende sowie grundsätzlich mögliche landwirtschaftliche Nutzungen geprüft.

Die Ergebnisse der schalltechnischen und geruchstechnischen Untersuchungen zeigen, dass die maßgeblichen Orientierungs- und Immissionswerte für ein dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO im überwiegenden Teil des Plangebiets eingehalten werden können. In einzelnen Randbereichen sind geringfügige Überschreitungen bzw. Beeinträchtigungen nicht auszuschließen, bewegen sich jedoch im Rahmen der für ein dörfliches Wohngebiet typischen Nutzungsmischung und sind im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung als hinnehmbar zu bewerten.

Die Ergebnisse sind in das Bauleitplanverfahren eingeflossen. Die Gutachten werden in Auszügen Bestandteil der öffentlichen Auslegung.

Natur- und Landschaftsschutz

Die Planung orientiert sich am Grundsatz der Vermeidung von Eingriffen: Bestehende Biotope werden vollständig unberührt gelassen, bestehende prägende Grünflächen und Bäume sowie Naturdenkmäler werden erhalten und in das Konzept integriert.

Für unvermeidbare Eingriffe in andere naturnahe Flächen werden naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets vorgesehen. Dazu zählen die Schaffung von Ausgleichsflächen im nördlichen Bereich, die Anlage eines östlichen Grüngürtels sowie die Sicherung prägender Baum- und Grünstrukturen.

Bisheriger Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für das Verfahren Amberg 161 „Untere Gassenäcker“ nach §13b BauGB erfolgt im Stadtrat am 19.12.2022. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde vom 17.04.2023 bis zum 17.05.2023 durchgeführt.

Am 03.02.2025 beschloss der Stadtrat die Beendigung des Bebauungsplanverfahrens Amberg 161 „Untere Gassenäcker“ gemäß § 13b BauGB.

Die Überführung des Bebauungsplanverfahrens in ein Vollverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, die Billigung des Bebauungsplanbeschlusses Amberg 161 „Gailoh Mitte“ in der Fassung vom 22.01.2025, die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und 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 wurden ebenfalls beschlossen.

Die erneute der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, sowie die erneute Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand von 03.02.2025 bis 24.03.2025 statt.

Abwägung und Planungsänderungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde das Planverfahren zunächst auf Grundlage des § 13b BauGB durchgeführt. Die hierbei eingegangenen Stellungnahmen wurden erfasst, geprüft und einer Abwägung unterzogen.

Aufgrund der Beendigung der Anwendungsmöglichkeit des § 13b BauGB wurde das bisher nach dieser Vorschrift geführte Verfahren eingestellt. Das Planverfahren wird nun als Regelverfahren fortgeführt, um die planungsrechtlichen Ziele unter den geltenden Vorschriften des Baugesetzbuches weiter zu verfolgen. Vor diesem Hintergrund wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Planung wurde infolge der geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst. Die Umweltprüfung wurde in der Begründung ergänzt und konkretisiert, ein Umweltbericht wurde erstellt, der naturschutzfachliche Ausgleich wurde angepasst. Diese Änderungen tragen den erweiterten fachlichen Anforderungen des Regelverfahrens sowie den vorgebrachten Anregungen Rechnung.

Bereits infolge der frühzeitigen Beteiligung ergaben sich wesentliche Planungsänderungen.

Hierzu zählen insbesondere die Aufnahme eines Geh- und Radweges sowie ergänzender Gehweg zur Verbesserung der inneren und äußeren Erschließung. Zudem wurde das Plangebiet erweitert und unter Einbeziehung des angrenzenden dörflichen Bestands (Dorfkern) neu abgegrenzt. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung von einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zu einem Dörflichen Wohngebiet (MDW), um den örtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Nutzungsstruktur besser Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wurden einzelne Festsetzungen geringfügig angepasst und konkretisiert. Im Zuge der erneuten Beteiligung sowie der Überführung in das Regelverfahren wurden weitergehende fachliche Untersuchungen durchgeführt. Die vorgenommenen Änderungen führen zu keiner grundlegenden Änderung der planerischen Zielsetzung.

Weiteres Verfahren

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie des Flächennutzungsplans wird in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Parallel hierzu wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Auslegung wird ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegungsfrist besteht für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Planentwurf abzugeben. Die eingehenden Stellungnahmen werden im Anschluss ausgewertet und dem Gemeinderat zur Abwägung vorgelegt. Zur Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Ziele sowie zur Regelung der Erschließungs- und Folgekosten werden bis zum Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Amberg und der Stadtbau Amberg GmbH sowie der Ludwig Donhauser Stiftung - gemeinsam Gutes tun, in der Region helfen-Verträge geschlossen.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen, den dörflichen Charakter zu sichern, Nutzungskonflikte zu steuern sowie insbesondere der ortsansässigen Bevölkerung und jungen Menschen eine langfristige Wohnperspektive im Ort zu ermöglichen.

c) Begründung der Notwendigkeit der Behandlung im nicht öffentlichen Teil

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

Es werden keine städtischen Haushaltsmittel benötigt, da die Erschließung durch die Stadtbau erfolgt

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

Die Infrastruktur wird durch die Stadt Amberg übernommen und geht damit in die Unterhaltungspflicht über. Hier sind in den Folgejahren Mittel für den dauerhaften Unterhalt bereitzustellen

d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen

Alternativen:

Der Stadtrat beschließt, den Auslegungsbeschluss und somit das Planungsrecht für das oben Plangebiet nicht zu ändern. Es bleibt bei der nach Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes befindet sich am Ortsrand südwestlich des Stadtgebietes im Ortsteil Gailoh und umfasst eine Fläche von ca. 6,17 ha. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Gailoh die Flurstücksnummern 1, 1/1, 3, 9, 9/1, 15, 17, 19/1, 19/2 teilweise, 19/3 teilweise, 19/4 teilweise, 19/21, 21 teilweise, 22/1, 23/2, 26, 28, 30, 30/1, 39/1, 41, 42 teilweise, 48 teilweise, 106/1 teilweise.
- Die Planentwürfe mit Begründungen werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg für die Dauer eines Monats im Internet veröffentlicht und zusätzlich im Referat für Stadtentwicklung und Bauen ausgelegt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können in dieser Zeit vorgebracht werden.
- Die öffentliche Auslegung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Jasmin Hannich, stellv. Referatsleiterin

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 20.12.2024;
2. Entwurf der 151. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 15.04.2026;
3. Begründung zum Entwurf der 151. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit dazugehörigem Umweltbericht i.d.F. vom 15.04.2026;
4. Entwurf des Bebauungsplans Amberg 161 „Gailoh Mitte“ i.d.F. vom 15.04.2026;
5. Begründung zum Bebauungsplanentwurf Amberg 161 „Gailoh Mitte“ i.d.F. vom 15.04.2026;
6. Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf Amberg 161 „Gailoh Mitte“ i.d.F. vom 15.04.2026;
7. Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro Kottermair GmbH Altomünster, 08.09.2025)
8. Auszug aus der Ermittlung der Geruchsbelastung (Ingenieurbüro Koch Fürstenfeldbruck, 25.03.2026)
9. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange