



## AMBERG

# Begründung mit Umweltbericht zur 151 Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Amberg

---

Entwurf in der Fassung vom 15.04.2026

### 1. Ziel und Zweck der Änderung

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es den Ortsteil Gailoh mit einer adäquaten Erweiterung zu festigen und den historischen Ortskern dauerhaft als Dorfgebiet zu stärken.

Die geplante Entwicklung soll die Vereinigung von Wohnen, Landwirtschaft und Handwerk ermöglichen, um die traditionelle dörfliche Lebensweise zu bewahren und gleichzeitig moderne Wohnformen zu fördern. Die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen soll weiterhin möglich sein, um die lokale Landwirtschaft zu stärken und die regionale Versorgung zu sichern. Gleichzeitig sollen wohnortnahe Arbeitsplätze im Handwerk geschaffen werden, um die regionale Wirtschaft zu fördern und die Mobilität zu reduzieren.

### 2. Lage des Planbereiches

Die Änderung bezieht sich auf den Ortsteil Gailoh, welcher sich im Südwesten des Stadtgebiets befindet. Das geplante Baugebiet umfasst mit etwa 6ha den historisch gewachsenen Ortskern sowie neu zu bebauende Flächen, welche sich an dem Bestand zwischen der Gailoher Hauptstraße und dem Ortsauswärtsführenden Leonhardiweg abrunden.

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.

Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

Westen: landwirtschaftlich genutzte Flächen und ein Aussiedlerhof

Süden: Verlauf der Gailoher Hauptstraße, Verlauf des Nortburgawegs, bestehende Bebauung, Gebäude für Landwirtschaft

Osten: bestehende Bebauung und landwirtschaftlich genutzte Flächen

Norden: Verlauf des Leonhardiwegs und landwirtschaftliche genutzte Flächen

### 3. Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Plangebiet ist derzeit durch eine dörfliche Baustruktur geprägt. Der westliche Teilbereich ist bereits mit überwiegend ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen, Einfamilienhäuser sowie kleinteilige Handwerksbetriebe bebaut. Im Osten befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die aufgrund ihres baulichen Zustands zurückgebaut wird. Unmittelbar angrenzend an diese Hofstelle erstreckt sich eine bisher landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche, die den Übergang zur freien Landschaft markiert.

Daher wird die bisherige Nutzung des Änderungsbereiches im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Stand: 20.12.2024) der Stadt Amberg bislang als Flächen für ein Dorfgebiet, Flächen für ein allgemeines Wohngebiet und Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

	Bestand (ha)	Änderung (ha)	Bestand (%)	Änderung (%)
Allgemeine Wohngebiete	0,12		1,9%	0,0%
Dorfgebiete	2,73		44,3%	0,0%
Landwirtschaft (*Ausgleich)	2,68	*0,40	43,6%	6,9%
Hauptverkehrsstraßen	0,36	0,40	5,8%	6,9%
Nebenverkehrsstraßen	0,27	0,56	4,4%	9,7%
Versorgungsflächen		0,01	0,0%	0,1%
Dörfliche Wohngebiete		3,84	0,0%	66,6%
private Grünfläche		0,88	0,0%	15,2%
öffentliche Grünfläche		0,09	0,0%	1,5%
<b>Summe</b>	<b>6,16</b>	<b>5,76</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

\*Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück, die Nutzungsänderung ist abgestimmt

## 4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms werden soweit eingehalten.

Eine planerische Anbindung im Sinne des Anbindegebots nach LEP 3.3 ist gegeben. Das Planungsgebiet ist Teil des Ortsteils Gailoh, welcher wiederum unmittelbar an den Hauptort Amberg angrenzt. Somit ist eine Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit feststellbar. Grundsätzlich ist hier aus städtebaulicher und sozialer Sicht eine maßvolle Erweiterung sinnvoll um den Bedarf an Wohnraum vor Ort zu sichern. Eine vollumfängliche Versorgung des Gebiets ist nicht unmittelbar vor Ort möglich. Durch den Kindergarten und den im neuen Baugebiet festgelegten zusätzlichen Kinderspielplatz sind jedoch wesentliche Elemente der Versorgung vorhanden. Die Anbindung über Bus und Rad ist als gut zu beschreiben. Die Nähe zum südwestlich gelegenen Gewerbegebiet bietet zusätzlich eine Nähe zum Arbeitsmarkt und zu verschiedenen Anbietern sowie auch zum Wertstoffhof. In der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist hier auch eine Erweiterung des Gewerbegebiets vorgesehen. Der nächstgelegene Nahversorger ist in etwa 1700m Entfernung. Die nächste Schule ist in etwa 1500m erreichbar.

Die detaillierten Ausführungen sind dem im Parallelverfahren entwickelten Bebauungsplan „Gailoh Mitte“ zu entnehmen.

### Regionalplan Oberpfalz Nord

Das Ziel des Regionalplanes II Siedlungswesen 1 Siedlungsstruktur Punkt 1.3 wird eingehalten.

Die Erweiterung des Dorfes mit dem Teilbereich dörfliches Wohnen fördert eine nachhaltige und ortsangepasste Entwicklung. Sie orientiert sich an den im Regionalplan geforderten leistungsfähigen Verkehrsstrukturen und leitet keine Entwicklung in unerschlossene oder äußerlich liegende Räume ein. Weitere Zielsetzungen sind nicht betroffen.

## 5. Sonstige Planungsvorgaben

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23BayNatSchG gibt es im Änderungsbereich nicht. Im Westen des Plangebiets wurden 2021 Gehölzstrukturen kartiert (AM-1042-005). Es handelt sich um eine alte Baumreihe aus vier Stiel-Eichen und zwei Eschen umgeben von Intensivgrünland. Am nördlichen und südlichen Ende befinden sich jeweils kleine Heckenstrukturen unter den Bäumen mit zum Beispiel Kirschlorbeer, schwarzem Holunder, Flieder und Schlehe. Südlich der Kapelle befindet sich eine alte Rosskastanie (AM-1043-001). Im Norden des Plangebiets stehen zwei alte Stiel-Eichen (AM-1043-002), welche als Naturdenkmal gesetzlich geschützt sind. Die Biotopkartierung ist Teil des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern. Die genannten Gehölze werden im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als zu erhalten festgesetzt. Der Änderungsbereich liegt nicht im Bereich von

Schutzgebieten des Naturschutzes, jedoch im Naturpark Hirschwald. Wasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

## 6. Bedarfsbegründung

In der Stadt Amberg besteht ein akuter Bedarf an Wohnraum, einerseits an günstigen Mietwohnungen, andererseits an Eigenheimen. Es gibt zwar eine größere Zahl an derzeit untergenutzten oder sogar leerstehenden Wohnungen und Wohnhäusern, allerdings praktisch alle mit Sanierungsbedarf (vor allem energetisch); wegen der Beeinträchtigungen durch die Corona-Pandemie, den Fachkräftemangel und die stark gestiegenen Baupreise hat sich aber ein deutlicher Sanierungsstau gebildet.

Außerdem gibt es eine größere Zahl an Baulücken, welche aber trotz steigender Zinsen nur in geringem Umfang verkauft werden (15 = 4 % nach versuchter Aktivierung im Jahr 2022), weil die Inflation noch höher ist und die Grundstückseigentümer mindestens auf einen Werterhalt spekulieren. Bisher sind aus politischen (Eingriff in Eigentumsrechte) und finanziellen (Kaufverpflichtung bei Unzumutbarkeit) Gründen in der Stadt Amberg noch keine Baugebote erlassen worden.

Bei Realisierung des geplanten Gewerbegebiets Gailoh Ost gemäß Entwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird auch ein örtlicher Bedarf in Gailoh entstehen, weil etliche Beschäftigte eine nahegelegene Wohnstätte suchen werden.

Natürlich wird das Planungsgebiet auf den Gesamtbedarf der Stadt Amberg angerechnet, so dass die Wohnbauerwartungsflächen im nächsten Entwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes entsprechend um diese Fläche verringert werden.

Die aktuelle regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041 geht bei der Stadt Amberg von einer Einwohnerzahl von ca. 41.600 für das Jahr 2031 und ca. 41.400 für das Jahr 2041 aus. Am 31.12.2021 hatte die Stadt Amberg eine Einwohnerzahl von 41.994 (alles nur Erstwohnsitze). Prognostiziert wird also ein ganz leichter Bevölkerungsrückgang, fast eine Stagnation. Allerdings ist vom Bayerischen Landesamt für Statistik nur die offiziell auf die Stadt Amberg entfallende Quote an aufzunehmenden Flüchtlingen eingerechnet worden, während die Stadt Amberg sehr viel mehr Flüchtlinge aufgenommen hat, wie die meisten Kreisfreien Städte, weil die Betreuungs-, Ausbildungs- und Arbeitsmöglichkeiten dort überproportional vorhanden sind.

Weil die Zahl der Flüchtlinge weiter steigt, wird beim nächsten Entwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes für das Jahr 2041 von einer Einwohnerzahl von ca. 42.400 inklusive ca. 1.000 dauerhaft bleibenden Flüchtlingen ausgegangen (z.B. haben sich mehr als die Hälfte der hiesigen Ukraine-Flüchtlinge für das Bleiben ausgesprochen), also einer minimal steigenden Bevölkerung.

Die Wohnungsdichte liegt bisher in der Stadt Amberg bei ca. 18 WE/ha brutto (für den Flächenverbrauch ist eine netto-Berechnung nicht sinnvoll). Zunächst war künftig von einer Steigerung auf ca. 30 WE/ha ausgegangen worden, was aber in der Stadt Amberg nicht erreichbar ist (die durchschnittliche Zahl der Vollgeschoße im Geschoßwohnungsbau liegt nur bei ca. 3,3, in Großstädten deutlich höher). Im Sinne des Flächensparens ist eine Wohnungsdichte von künftig ca. 25 WE/ha realistisch (Steigerung um ca. 39 %). Auf dieser Grundlage ist die Einwohner- und Wohnungsbedarfsprognose für die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (vgl. Anlage) aktualisiert worden.

Nähere Ausführungen werden in der Gesamtfortschreibung erfolgen, da diese Erweiterung Bestandteil dieser wird.

## 7. Städtebauliche Auswirkungen

### - Städtebau

Das Planungsgebiet ist an den Ortsteil Gailoh angebunden, welcher wiederum unmittelbar an den Hauptort Amberg angrenzt. Der größte Teil von Gailoh besteht seit ca. 1960 aus einer Wohnsiedlung, der alte dörfliche Bereich im Nordwesten ist im Vergleich dazu ziemlich klein.

Die nächste Möglichkeit zur vollständigen Versorgung für den täglichen Bedarf besteht in ca. 1.600 m Entfernung Richtung Innenstadt (so genannte Sebastian-Passage), die Innenstadt selbst ist ca. 3.000 m entfernt.

### - Verkehr

Der Standort zeichnet sich durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Anbindung in Richtung Ursensollen aus. In durchschnittlich 400 m Entfernung östlich des Planungsgebiets gibt es eine Haltestelle des Citybusses (30-Minuten-Takt), eine Metzgerei und eine Physiotherapie-Praxis. Ab 2025 soll zusätzlich eine weitere nur durchschnittlich 100 m entfernte Bushaltestelle einer Überlandlinie an der Kreisstraße AM 15 eingerichtet werden (60-Minuten-Takt). Entlang der Gailoher Hauptstraße führt auch ein Radweg Richtung Stadtzentrum, welcher durch den Bebauungsplan gestärkt werden soll.

### - Infrastruktur

die Nähe zu wichtiger materieller Infrastruktur, sozialen Bildungseinrichtungen und Versorgungseinrichtungen aus. Diese Faktoren machen den Ortsteil besonders attraktiv für Familien, junge Menschen und Berufstätige aus dem nahegelegenen Gewerbegebiet. Das benötigte Wasserrecht wurde beantragt und eine Freigabe durch das Wasserwirtschaftsamt in Aussicht gestellt. Abwasser kann auf die bestehenden Kanäle geschlossen werden.

### - Immissionsschutz

Das Gebiet wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht. Es bestehen mit den vorhandenen Nutzungen keine Konflikte. In einem angemessenen Rahmen ist auch weiterhin eine Tierhaltung denkbar.

### - Grünplanung und Umwelt

Es wird im Rahmen der Planungen eine Ausgleichsfläche im Norden der Änderung ausgewiesen und dauerhaft gesichert. Weitere Auswirkungen ergeben sich im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung konzeptionell nicht.

## 8. Alternative Planungen

Es war mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zunächst für die Erweiterung ein allgemeines Wohngebiet angedacht. Dies wurde jedoch zu Gunsten der allgemeinen Entwicklung des Ortsteils und der Stärkung des Wohnens verworfen. Der Geltungsbereich wurde um den Ortskern erweitert und das Gebiet als dörfliches Wohnen ausgewiesen. In der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird die Fläche mitbeurteilt und als Neubauland bewertet.

## 9. Umweltbericht

### 9.1. Einleitung

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg wird im Bereich Gailoh im Parallelverfahren zum Bebauungsplan AM 161 „Gailoh Mitte“ um einen Bereich des dörflichen Wohnens mit Spielplatz und der notwendigen Ausgleichsfläche erweitert. In diesem Zuge wird der Ortskern als dörfliches Wohnen festgelegt, um der voranschreitenden Veränderung in Richtung Wohnen gerecht zu werden und das Wohnen im Dorf zu stärken.

#### 9.1.1 Lage, Inhalt und Ziele der Planung

Der geplante Erweiterungsbereich umfasst 2,18 ha, der gesamte Änderungsbereich betrifft 6,17 ha. Die Abgrenzung ergibt sich durch die bestehenden Bebauungspläne und deren Festsetzung der Nutzung und den Übergängen zur freien Landschaft.

Es wird ein Gebiet für dörfliches Wohnen im Ortskern von Gailoh sowie der Erweiterungsfläche in Nordosten festgelegt. Ziel ist es das Wohnen in Gailoh zu stärken und trotz dessen den dörflichen Charakter zu erhalten.

#### 9.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sog. Umweltprüfung Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes im Einzelnen aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, u.a. in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab. Im vorliegenden Fall ist die Projektfläche ausschließlich landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Angrenzende landwirtschaftliche Flächen stellen Lebensraumqualitäten für bodenbrütende Vogelarten dar. Durch die Änderung wird jedoch von keiner Verschlechterung der lokalen Population von Bodenbrütern ausgegangen, da im Rahmen der Ausgleichsfläche im Norden, der Lebensraum gestärkt wird. Die Eingriffsempfindlichkeit ist vergleichsweise gering.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Grundsätzlich sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft so gering wie möglich zu halten.

Mit der Änderung gehen einige unvermeidbare Auswirkungen auf die Schutzgüter einher, die im Einzelnen dargestellt werden.

### 9.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

9.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario) einschließlich übersichtlicher Darlegung der Entwicklung bei Nichtdurchführung; Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung die Ebene der Bauphase ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung meist vernachlässigbar und daher nur im Bedarfsfall gesondert aufgeführt.

## Mensch

- Basisszenario/ Nullprognose

Der Großteil des Geltungsbereichs umfasst ein derzeit bereits bestehendes Dorfgebiet. Die damit einhergehenden Belastungen im Bestand wurden erörtert und die Flächenänderung zugunsten des zunehmenden Wohncharakters in ein dörfliches Wohnen geprüft. Gerade der Bereich der Geruchsbelästigungen im Zusammenhang mit der möglichen Tierhaltung wurden im Rahmen der Bauleitung beurteilt. Die Nutzungsänderung trägt zu klaren Verhältnissen dabei, was bei Nichtdurchführung dauerhaft zu Konflikten führen kann. Ebenso wird bei nicht Durchführung keine Erweiterung zugunsten der Wohnraumschaffung erfolgen und somit der Nutzungsdruck im Gebiet erhöht werden.

Die derzeit bestehenden landwirtschaftlichen Flächen würden weiterhin erhalten bleiben, der Ausgleich wäre nicht notwendig. Wasserschutzgebiete und damit Trinkwassernutzungen durch den Menschen liegen nicht im Einflussbereich des Vorhabens. Die Erholungseignung des betroffenen Landschaftsausschnitts ist strukturell als vergleichsweise gering einzustufen. Örtliche oder überörtliche Rad- oder Wanderwege verlaufen nicht im Gebiet. Intensive Erholungseinrichtungen gibt es im näheren Umfeld nicht. Insgesamt ist die Bedeutung des Gebiets (Frequentierung) für die landschaftsgebundene Erholung aktuell praktisch nicht vorhanden.

Das Baudenkmal (Kath. Nebenkirsche Dreifaltigkeit, Saalbau mit abgewalmten Satteldach und verschiefertem Dachreiter, 1884, mit Ausstattung) ist nicht betroffen. Bodendenkmäler sind nicht bekannt, so dass diesbezügliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

Ver- und Entsorgungsleitungen und -einrichtungen, wie Strom-Freileitungen u.ä., sind im Gebiet selbst nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

- Auswirkungen bei Durchführung

Die allgemeine Art der Nutzung (gemischte Bauflächen) bleibt gleich. Es verschiebt sich der Fokus von den Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe auf die Wohnnutzung. Diese Verschiebung ist vor Ort schon begonnen bzw. in Teilbereichen vollzogen. Zusätzlich wird mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan weiteres Wohnbauland generiert, um die dörfliche Struktur zu stärken. Diese Nutzung führt zu einer Aufgabe von landwirtschaftlichen Produktionsflächen. Böden mit besonderer Bonität werden jedoch nicht verwertet. Die angrenzenden Flächen können ohne Einschränkungen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Ausgleichsfläche kann im Rahmen der Pflegemaßnahmen eingeschränkt aber doch weiterhin auch landwirtschaftlich genutzt werden.

Die Beeinträchtigungen im Bereich der Erholungsnutzung sind als gering einzustufen. Der geplante Spielplatz erhöht die Aufenthaltsqualität, die Ortsradeingrünung im Osten (im Bebauungsplan verankert) mindert die Eingriffe in das Landschaftsbild ab. Die Ausgleichsfläche bildet den Übergang im Norden. Bau- und Bodendenkmäler sind vorhabensbedingt nicht betroffen.

- Zusammenfassung

Es ist festzustellen, dass abgesehen von den zeitlich eng begrenzten baubedingten Auswirkungen und dem Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche (in mittlerem Umfang) die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, des kulturellen Erbes und der sonstigen Sachgüter relativ gering ist. Das Baudenkmal wird weiterhin als solches festgehalten und nicht negativ berührt.

## Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

- Basisszenario/ Nullprognose

Der Änderungsbereich weist nach derzeitigem Kenntnisstand allenfalls Teillebensraumfunktion für gemeine Arten auf. Die betroffenen Grünlandflächen weisen keine besonderen wertgebenden Merkmale auf, die naturschutzfachliche Wertigkeit ist vergleichsweise gering. Die Hausgärten mit ihrem Baumbestand bieten Lebensraum für gemeine Arten, daher werden nur einzelne Bereiche im Flächennutzungs- und Landschaftsplan festgeschrieben. Die beschriebenen Naturdenkmäler werden auch weiterhin festgehalten.

- Auswirkungen bei Durchführung

Das artenarme Intensivgrünland im Osten des Geltungsbereichs wird durch die Bebauung verschlechtert, was jedoch durch die Ausgleichsfläche im Norden ausreichend kompensiert wird. Die Naturdenkmäler werden im Bestand festgehalten

- Zusammenfassung

Die Änderung wirkt sich auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt nur bedingt aus. Die Eingriffe werden kompensiert. Die Naturdenkmäler werden weiterhin im Flächennutzungs- und Landschaftsplan geführt und damit gesichert.

#### Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima

- Basisszenario/ Nullprognose

Die Flächengröße des Plangebiets beträgt ca. 6,17 ha. Der westliche Teil des Gebiets besteht aus Privatgärten, Gehölzen, Straßenbegleitgrün sowie durch Gebäude, Straßen und Hofeinfahrten versiegelte Bereiche. Im Osten befindet sich Intensivgrünland mit geringer Ertragsfähigkeit. Die Böden sind trocken bis mäßig trocken, mittelgründig und meist Nährstoffarm. Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet sowie Trinkwassereinzugsgebiet. Des Weiteren sind keine Oberflächengewässer sowie Überschwemmungsgebiete betroffen. Das Wasserrückhaltevermögen ist bei Niederschlagsereignissen sehr hoch. Die Böden haben eine gute Wasserdurchlässigkeit und sind daher bedeutend für die Grundwasserneubildung. Die Luftqualität ist bereits durch den Straßenverkehr, durch die landwirtschaftlichen Betriebe sowie durch Nutzung der Wohngebäude beeinträchtigt. Die un bebauten Flächen tragen zur Abkühlung des angrenzenden versiegelten Gebiets bei und haben eine Bedeutung für die Kaltluftproduktion.

- Auswirkungen bei Durchführung

Das Gebiet wird einer gewissen Nachverdichtungsmöglichkeit bezüglich der Wohnnutzung zugeführt, der ehemals landwirtschaftlich genutzte Bereich wird Größtenteils überbaut – hier erfolgt ein Ausgleich. Die Festlegung als dörfliches Wohnen lässt eine erhöhte Verdichtung zu, dadurch kann Grund und Boden einer besseren Auslastung zugeführt werden. Die Bebauung hat Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung, diese wird hier gemindert (Durch das geplante Regenrückhaltebecken trifft hier jedoch eine Minderungsmaßnahme ein), dagegen werden keine Nährstoffe mehr eingetragen. Ein aktiver Eingriff in Oberflächengewässer findet nicht statt. Die Luftqualität kann während der Bauphase verschlechtert werden, dauerhaft ist mit keiner spürbaren Verschlechterung zu rechnen. Das Klima ist auf Grund der geringen Flächenausweisung nicht bedeutsam beeinträchtigt.

- Zusammenfassung

Es ist mit keinen wesentlichen Verschlechterungen zu rechnen, die Eingriffe werden durch die Arte der Flächenausweisung und die Ausgleichsfläche minimiert.

#### Landschaftsbild, Ortsbild

- Basisszenario/ Nullprognose

Das Plangebiet wird nördlich, östlich sowie westlich von nahezu ausgeräumter, strukturarmer Landschaft umgeben, was zu einer mangelhaften Naherholungsqualität führt. Der westliche Siedlungsrand beeinträchtigt zudem durch fehlende Begrünung das Landschaftsbild.

- Auswirkungen bei Durchführung

Es wird eine Eingrünung im Osten vorgesehen – der Übergang in die Freie Landschaft wird somit verbessert. Die dörfliche Struktur wird mit der Gebietsausweisung gestärkt, prägende Grünstrukturen werden aufgegriffen, die Naturdenkmäler sowie die Kirche werden als Denkmäler fixiert.

- Zusammenfassung

Die bereits bestehende Siedlung ist mangelhaft in das Landschaftsbild eingebunden. Durch die Pflanzung von Gehölzen wird das Landschaftsbild insgesamt aufgewertet

#### Kultur- und Sachgüter

- Basisszenario/ Nullprognose

Für den geplanten Bereich sind keine Bodendenkmale sowie archäologische Verdachtsflächen bekannt. Die Kapelle „Heiligste Dreifaltigkeit“ ist Bestandteil der Planung und wird festgeschrieben.

- Auswirkungen bei Durchführung

Die Änderung hat diesbezüglich keine wesentlichen Auswirkungen.

- Zusammenfassung

Das Vorhaben sichert das dörfliche Wohnen als Kulturgut sowie den Erhalt der Kapelle „Heiligste Dreifaltigkeit“

#### Emissionen, Abfälle und Abwasser

- Basisszenario/ Nullprognose

Die bestehenden Wohnhäuser, landwirtschaftlichen Gebäude und Gewerbebetriebe verursachen bereits Emissionen wie Lärm (vgl. Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung), Treibhausgase, Gerüche (vgl. Klima und Luftqualität), Abfälle und Abwasser.

- Auswirkungen bei Durchführung

Die Menge an Abfällen und Abwasser wird sich (gerade auch in der Bauphase) erhöhen, die Entsorgungsanlagen sind dem jedoch gewachsen. Mit einer Steigerung an gefährlichen Abfällen und Abwässern ist bei der Gebietsnutzung nicht zu erwarten.

- Zusammenfassung

Keine wesentlichen Veränderungen abgesehen von der prozentualen Mehrung.

#### Erneuerbarer Energien

Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung gibt es keine Auswirkungen – Das Konzept der Stadt Amberg zum nachhaltigen Bauen findet jedoch nach der jeweiligen Fassung über die Bauleitplanung Anwendung.

#### Kumulative Auswirkung durch Vorhaben benachbarter Plangebiete

Da das Gebiet die vorhandene Nutzung aufgreift und weiterführt sind gebietstypische Auswirkungen zu erwarten – so sind die bestehenden Immissionen mit zu beurteilen. Grundsätzlich ergeben sich jedoch aus den angrenzenden Nutzungen und den bestehenden Bauleitplanverfahren keine wesentlichen Konflikte.

#### Wechselwirkungen

Die Belange des Umweltschutzes stehen in einem sehr komplexen Wirkungsgefüge in Wechselwirkung zueinander, welches kaum zu differenzieren ist. So hat die Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelung und Gebäudebau auch den Verlust von Fläche zur Folge sowie die verschlechterte Grundwasserneubildung. Versiegelter Boden und Gebäude heizen sich schneller auf, was zu negativer Änderung des Mikroklimas führt und durch größere Sommerhitze die Gesundheit von Menschen gefährden kann. Wird Boden versiegelt geht zudem Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren, wodurch auch das Landschaftsbild durch die geringere natürliche Begrünung beeinträchtigt wird. Durch die geringere

biologische Vielfalt, gehen zudem wichtige Nützlinge verloren wie beispielsweise Wildbienen, welche die Obstbäume bestäuben, welche wiederum der Bevölkerung regionales Obst ohne gesundheitsgefährdende Pestizide liefern. So hängen die einzelnen Schutzgüter voneinander ab, wird eins beeinträchtigt, werden häufig auch andere beeinträchtigt.

#### Eingesetzte Techniken und Stoffe

Der Punkt ist nicht beurteilbar, da nach Recherche keine Betroffenheit erkennbar ist.

#### **9.2.2** Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Der Ausgleichsbedarf wurde im Zuge der Bauleitplanung (AM 161 „Gailoh Mitte“) ermittelt und wird im Flächennutzungs- und Landschaftsplan aufgegriffen.

### **9.3. Zusätzliche Angaben**

#### 9.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Basis des Umweltberichts bietet der Umweltbericht zur Bauleitplanung, hier sind die Merkmale und Techniken im Detail beschrieben.

#### 9.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans als vorbereitender Bauleitplan keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat und keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind ist keine Maßnahmen zum Monitoring notwendig.

#### 9.1.4 In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

Es wurde sich im Laufe des Bauleitplanverfahrens entschieden kein allgemeines Wohngebiet zu schaffen, sondern ein Gebiet zum dörflichen Wohnen zu etablieren. Der Geltungsbereich wurde somit von der reinen Erweiterungsfläche über den Ortskern erweitert.

### **9.4. Zusammenfassung**

Der Ortskern von Gailoh und eine etwa 2, 18 ha Erweiterung werden als dörfliches Wohnen festgesetzt. Dies soll den vorherrschenden Trend hin zur Wohnnutzung stärken und somit den Erhalt des Dorfkerns sichern. Die Kirche als Denkmal, die Naturdenkmäler sowie die prägenden Grünstrukturen inklusive einer neuen Ortsrandeingrünung im Osten werden ebenfalls festgehalten.

Wesentliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Die naturschutzfachlichen Umweltauswirkungen werden in der festgesetzten Ausgleichsfläche kompensiert. Wie bei einer Neuausweisung zu erwarten kann von einer weiteren Flächenversiegelung zu Ungunsten von landwirtschaftlicher Fläche, dadurch von einer schlechteren Grundwasserneubildung und einer Verschlechterung der klimatischen Bedingungen ausgegangen werden. Zusätzlich wird es durch die Erweiterung zu vermehrten Immissionen durch den erhöhten Verkehr kommen. Die landwirtschaftlichen Geruchsmissionen werden dagegen durch die Festlegung eines Gebiets für dörfliches Wohnen anstelle des Dorfgebietes zu Gunsten der Wohnnutzung eingeschränkt.

Die Auswirkungen der mit der Flächennutzungsplan-Änderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vornutzung und die Eingriffsminderung von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Betroffenheit	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Ausgleich
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	gering	Kompensation in der Ausgleichsfläche
Boden	gering	Kompensation in der Ausgleichsfläche
Wasser/Grundwasser	gering	Minimierung durch Trennsystem und RRB (nicht über 151. Änderung-FNP)
Klima und Lufthygiene	gering	Ohne
Landschaftsbild	keine	Ohne
Mensch	Keine/gering	Festlegung dörfliches Wohnen
Kulturgüter	keine	Ohne

### 9.5. Quellenangabe (gemäß Umweltbericht zum Parallelverfahren AM 161 „Gailoh Mitte“)

- baunormenlexikon, DIN 19639. (24. März 2026). Von <https://www.baunormenlexikon.de/norm/din-19639/a11c0d2f-9903-4ed3-acfb-77aa830c2917> abgerufen
- Bayerische Staatsregierung, LEP, Landesentwicklungsprogramm Bayern. (Juni 2023).
- Bayerische Vermessungsverwaltung, Luftbild. (GeoBasis-DE / BKG 2021/2023).
- Bayerisches Landesamt für Steuern, Bodenschätzung in Bayern. (2024).
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bodenschutz in der Bauplanung. (2026). Abgerufen am 11. Februar 2026 von [https://www.lfu.bayern.de/boden/bodenschutz\\_bauplanung/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/boden/bodenschutz_bauplanung/index.htm)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Rote Liste und kommentierte Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Bayerns. (2017).
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Umweltatlas. (24. März 2026). Von <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de> abgerufen
- Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Das Schutzgut Boden in der Planung. (2003).
- Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Tourismus, iBALIS. (18. Februar 2026). Von <https://www.stmelf.bayern.de/ibalis/Gx3X2DnL5DAJuG-xpfPM8w/Gx311> abgerufen
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, Naturschutzrecht in Bayern. (August 2025).
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ein Leitfaden. (2021).
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Stadt Amberg. (2010). München.
- Bundesamt für Naturschutz, Artenportraits. (März 2026). Von <https://www.bfn.de/artenportraits> abgerufen
- Bundesamt für Naturschutz, Liste der in Deutschland vorkommenden Arten der Anhänge II, IV, V der FFH-Richtlinie (92/43/EWG). (22. Juni 2022). Abgerufen am 11. Februar 2026 von <https://www.bfn.de/arten#anchor-6405>
- Bundesamt für Naturschutz, Naturschutzfachliche Invasivitätsbewertungen und Gesamtartenliste der in Deutschland wild lebenden gebietsfremden Gefäßpflanzen. (2025).
- Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, Baugesetzbuch (BauGB). (2025).

- Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz, Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG). (2021).
- Freistaat Bayern, Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV). (31.03.2014).
- GeoFly GmbH, Thermalkarten Amberg. (12. August 2025).
- GUC - Gesellschaft für Umweltplanung, FIN-View 3, GIS-Software zum Fachdatenmanagement. (Version 3.11.0.07).
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - Maßnahmensteckbriefe Boden. (18. Februar 2026). Von <https://www.hlnug.de/themen/boden/vorsorge/bodenschutz-in-der-planung/kompensation-schutzgut-boden/massnahmensteckbriefe-boden> abgerufen
- Ingenieurbüro Koch, Immissionsschutz-Gutachten zur Beurteilung der Auswirkungen bestehender Tierhaltungsbetriebe an einem geplanten Baugebiet. (2025). Fürstenfeldbruck.
- Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Schalltechnische Untersuchung. (2025). Altomünster.
- Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, BayernAtlas Plus. (Februar 2026). Von [atlas.bayern.de](https://atlas.bayern.de) abgerufen
- Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord, Regionalplan Oberpfalz-Nord. (2022/2024). Neustadt a.d.Waldnaab.
- Stadt Amberg, Flächennutzungs- und Landschaftsplan. (2024).
- Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Amberg (Baumschutzverordnung). (2002, geändert 2025).

Stadtplanungsamt  
Bearbeiter(in): Anne-Katrin Kluth  
Stand: 26.03.2026