

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0009/2026
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	07.07.2026
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 157 „Raigeringer Höhe Nord,, mit gleichzeitigem 147. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: Auslegungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Mühldorfer, Daniela		
Beratungsfolge	15.07.2026	Bauausschuss
	22.06.2026	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) wird auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) vom 15.07.2026, des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Amberg 157 „Raigeringer Höhe Nord“ mit Festsetzungen und Begründung mit dazugehörigem Umweltbericht in der Fassung (i. d. F.) vom 15.07.2026, des Entwurfs zur 147. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung und Begründung mit dazugehörigem Umweltbericht i. d. F. vom 15.07.2026 und der Abwägungsvorschläge gemäß Anlage 8 und 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:

Planungsanlass

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung von zusätzlichem, bedarfsgerechtem Wohnraum in der Stadt Amberg unter Berücksichtigung einer flächensparenden und städtebaulich verträglichen Nachverdichtung. Der Vorhabenträger hat die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB für den Bereich „Raigeringer Höhe Nord“ am 05.02.2021 beantragt. In der Stadt Amberg besteht weiterhin eine Nachfrage nach Wohnraum, die durch das derzeitige Angebot nicht ausreichend gedeckt werden kann. Die Entwicklung der überplanten Fläche leistet daher einen wichtigen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs. Die für das Vorhaben erforderlichen Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Damit sind die Flächen für die geplante Entwicklung verfügbar und die Umsetzung des Vorhabens ist grundsätzlich gesichert. Weitere Grunderwerbsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Planungsrechtlicher Stand

Teile des Geltungsbereichs sind im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg als Allgemeines Wohngebiet, als Flächen für die Landwirtschaft sowie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (u. a. Gehölzstrukturen) dargestellt. Ein Teilbereich ist zudem bereits durch den Bebauungsplan AM 4D „Raigeringer Höhe“ (rechtskräftig seit 04.10.1969) als Wohnbaufläche planungsrechtlich gesichert. Da die geplante Entwicklung über die bestehenden Darstellungen und Festsetzungen hinausgeht und zusätzliche Flächen einbezieht, ist eine vollständige Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben. Für die bislang als landwirtschaftliche Flächen festgelegten Bereiche ist daher die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Der räumliche Geltungsbereich der 147. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha und ist nicht vollständig deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans AM 157 „Raigeringer Höhe Nord“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung zur Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung. Die äußere Erschließung des Plangebiets ist über die Anbindung an die Staatsstraße 2399 über die Äußere Raigeringer Straße bzw. die Straße „Kleinraigerling“ grundsätzlich gesichert. Weitere rechtsverbindliche Satzungen oder Baulinienpläne bestehen für den Geltungsbereich nicht.

Die Baurechtsschaffung erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB im Regelverfahren mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Das Verfahren ermöglicht die enge Abstimmung zwischen Stadt und Vorhabenträger einschließlich Durchführungsvertrag und sichert die geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Belange.

Planungskonzept

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Raigerling und grenzt im Westen, Norden und Süden an bestehende Wohnbebauung sowie im Osten an den offenen Landschaftsraum. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3051, 3051/2 und 3051/4 der Gemarkung Amberg mit einer Fläche von ca. 1,0 ha. Der Geltungsbereich der parallel geführten 147. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung umfasst hiervon abweichend eine Fläche von ca. 0,9 ha. Die jeweiligen Abgrenzungen ergeben sich aus den zugehörigen Planzeichnungen. Gegenüber dem Vorentwurf wurde der Geltungsbereich erweitert, um da ein vollzogener Grundstücksankauf eine zusammenhängende städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Das Konzept vermittelt zwischen der südlich angrenzenden Geschosswohnungsbebauung und der nördlich gelegenen aufgelockerten Ein- und Doppelhausstruktur. Die Bebauung ist terrassiert an die Hanglage angepasst und sieht vier bis fünf Geschosse in gegliederter Baukörperstruktur vor. Dadurch wird eine gute Einbindung in den Landschaftsraum angestrebt. Das Plangebiet schließt eine Lücke zwischen „Raigeringer Höhe“ und „Raigerling Süd“ und wird randlich eingegrünt.

Als Hauptnutzung ist überwiegend Wohnen festgesetzt, ergänzend sind im ersten Baukörper Stellplätze im Erdgeschoss sowie eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss vorgesehen. Die gewerblichen Nutzungen sind auf die im Bebauungsplan festgesetzten, wohngebietsverträglichen Nutzungen beschränkt und sollen insbesondere Nutzungen zur Versorgung des Gebiets sowie wohnverträgliche Dienstleistungsnutzungen umfassen. Nutzungen mit erheblichem Besucheraufkommen sind nach der derzeitigen Vorhabenplanung nicht vorgesehen. Sofern sich im Zuge der konkreten Vorhabenumsetzung abweichende Anforderungen ergeben, sind die erforderlichen Nachweise, insbesondere zum Stellplatzbedarf, im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Eine weitergehende Konkretisierung der Nutzungen erfolgt gegebenenfalls im Durchführungsvertrag.

Es wird eine kompakte, mehrgeschossige Bebauung mit hoher Flächeneffizienz umgesetzt. Unter Berücksichtigung von Biotop- und Leitungstrassen ergibt sich eine GRZ I von 0,46 und eine GRZ II von 0,8. Die Bebauung folgt einer klaren, modernen Architektursprache. Die terrassierte Gliederung sorgt für eine aufgelockerte Wirkung und Durchgrünung. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit gemeinsamer Tiefgarage. Durch Nachverdichtung und Nutzung bestehender Infrastruktur wird der Flächenverbrauch reduziert. Die Planung ist damit ressourcenschonend und landschaftsverträglich.

Fachbeiträge

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine private Stichstraße mit Anschluss an die Straße „Kleinraigering“ (St 2399). Die Erschließungsplanung wurde in Abstimmung mit den Fachbehörden hinsichtlich Verkehrssicherheit, Sichtverhältnissen sowie Feuerwehr- und Rettungszufahrten weiterentwickelt und optimiert. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an den bestehenden Krumbach-Sammler angeschlossen. Das Niederschlagswasser wird über einen Stauraumkanal zurückgehalten und gedrosselt direkt in den Krumbach eingeleitet. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung liegt bereits vor.

Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die insbesondere die Auswirkungen des Verkehrs von der Staatsstraße St 2399 und der Kreisstraße AM 30 auf das Plangebiet betrachtet. Im westlichen Bereich können erhöhte Lärmbelastungen auftreten. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der städtebaulichen Zielsetzung nicht umsetzbar. Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, insbesondere Anforderungen an Außenbauteile, Fenster und gegebenenfalls Lüftungseinrichtungen. Durch den anlagenbezogenen Verkehr des Vorhabens sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Umgebung zu erwarten. Für technische Anlagen wie Wärmepumpen werden ergänzende immissionsschutzrechtliche Anforderungen festgesetzt.

Natur- und Landschaftsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Umweltbericht untersucht und bewertet. Im Plangebiet bestehen wertvolle Grünstrukturen, darunter eine artenreiche Flachland-Mähwiese sowie Gehölzbestände am östlichen Rand. Der östliche Gehölzbestand wird dauerhaft erhalten und planungsrechtlich gesichert. Ergänzend sind interne Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Für geschützte Arten wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Die erforderlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen werden umgesetzt und durch eine ökologische Baubegleitung begleitet. Der Eingriff kann nicht vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden, sodass externe Ausgleichsflächen eines Ökokontos herangezogen werden. Die Maßnahmen wurden mit den Naturschutzbehörden abgestimmt. Schutzgebiete wie Natura-2000-Gebiete sowie Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen. Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die terrassierte Bebauung, den Erhalt der Gehölzstrukturen und Eingrünungsmaßnahmen gemindert.

Bisheriger Verfahrensablauf

Der Stadtrat fasste sich erstmals am 19.04.2021 mit dem Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens „Raigeringer Höhe Nord“, wobei die Beschlussfassung zunächst zurückgestellt wurde. Am 17.05.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan AM 157 sowie die parallele 147. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung gefasst. Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 14.06.2021 bis 13.07.2021 durchgeführt. Mit dem vorliegenden Entwurf sollen die Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Im Anschluss daran beschloss der Stadtrat am 27.09.2021 die Weiterführung der Planung auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung. Zudem wurde die Errichtung eines Phantomgerüsts sowie ein Ortstermin mit den Anliegern beschlossen. Dieser fand am 13.10.2021 statt und wurde durch eine anschließende Aussprache im Rathaus ergänzt. In den Sitzungen des Bauausschusses vom 04.05.2022 und 07.05.2025 wurde die weitere Entwicklung des Vorhabens jeweils mündlich zur Kenntnis gegeben. Dabei wurden insbesondere Anpassungen

aufgrund einer neu vermessenen Lage einer Ferngasleitung erläutert. Zur fachlichen Bewertung wurden zudem eine schalltechnische Untersuchung, eine Verschattungsstudie, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, archäologische Untersuchungen und ein geotechnisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen und Bestandteil der Auslegungsunterlagen.

Abwägung und Planungsänderungen

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die Stellungnahmen führten zu einer Überarbeitung und Konkretisierung der Planunterlagen, ohne dass die grundsätzlichen Planungsziele in Frage gestellt wurden. Ein Schwerpunkt lag auf den Themen Verkehr, Erschließung und Rettungswege. Die Anbindung an die Straße „Kleinraigerling“ wurde hinsichtlich Leistungsfähigkeit, Sichtverhältnissen und Verkehrssicherheit überprüft und im Zuge der Planung angepasst. Die Anforderungen an Feuerwehrezufahrten, Aufstellflächen sowie die Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge wurden konkretisiert und berücksichtigt. Weitere Schwerpunkte betrafen Natur- und Artenschutz, Ortsrandeingrünung sowie Leitungsrechte. Die naturschutzfachlichen Belange wurden gutachterlich vertieft. Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen sowie Festsetzungen zur landschaftlichen Einbindung wurden in die Planung übernommen. Die östliche Gehölzstruktur wird dauerhaft erhalten und entsprechend festgesetzt. Belange d Denkmalschutzes wurden ebenfalls berücksichtigt. Das Plangebiet liegt im Bereich eines Bodendenkmals. Archäologische Voruntersuchungen und Sondierungen wurden durchgeführt und ergaben keine relevanten Befunde innerhalb der freigegebenen Flächen. Das Grundstück wurde für die bauseitige Nutzung freigegeben. Die denkmalrechtlichen Hinweise werden in die Planung übernommen. Ergänzend wurde eine Verschattungsstudie erstellt. Diese zeigt, dass die Besonnung der Nachbarbebauung in einem städtebaulich üblichen und vertretbaren Rahmen erhalten bleibt. Im Zuge der Planfortschreibung wurde der Geltungsbereich um die Flurstücke 3051/2 und 3051/4 erweitert. Dadurch konnte die städtebauliche und erschließungstechnische Gesamtkonzeption verbessert werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Freiflächen- und Stellplatzplanung wurden weiter konkretisiert. Alternative Erschließungsvarianten wurden geprüft. Zusätzliche Anbindungen waren aufgrund topographischer, naturschutzfachlicher und flächenbezogener Restriktionen nicht umsetzbar. Die gewählte Erschließung über eine Stichstraße an die Straße „Kleinraigerling“ stellt die geeignete Lösung dar. An der Planung wird festgehalten, da mit dem Vorhaben dringend benötigter Wohnraum an einem integrierten Standort geschaffen wird. Die Bebauung fügt sich terrassenartig in die Hanglage ein und vermittelt zwischen den angrenzenden Siedlungsstrukturen. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden in den Entwurf eingearbeitet und führen zu einer abgestimmten und abwägungsgerechten Planung.

Weiteres Verfahren

Mit der Billigung des vorliegenden Planentwurfs werden die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die eingehenden Stellungnahmen werden geprüft und dem Stadtrat zur Abwägung vorgelegt. Sofern sich hieraus wesentliche Änderungen ergeben, wird das Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB fortgeführt. Parallel wird der Durchführungsvertrag erarbeitet und dem zuständigen Gremium zur Beschlussfassung vorgelegt.

Sofern sich hieraus keine wesentlichen Änderungen der Planung ergeben, kann das Verfahren mit dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie dem Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans abgeschlossen werden. Bei wesentlichen Änderungen der Planung ist gegebenenfalls eine erneute Beteiligung erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan überlagert in Teilbereichen den rechtskräftigen Bebauungsplan AM 4D „Raigerling Höhe“. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten die entgegenstehenden Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs außer Kraft. Parallel hierzu wird die erforderliche

Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans weitergeführt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen.

- a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung
Die Maßnahme umfasst die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans AM 157 „Raigeringer Höhe Nord“ sowie die parallele 147. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnanlage mit zugehöriger Erschließung. Die Umsetzung erfolgt als Vorhaben nach § 12 BauGB auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans sowie eines Durchführungsvertrags.
- b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme
Die Maßnahme dient der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und der städtebaulich geordneten Nachverdichtung eines bereits von Siedlungsstrukturen umgebenen Bereichs. Da die Planung nicht vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt werden kann, ist dessen Änderung im Parallelverfahren erforderlich.
- c) Begründung der Notwendigkeit der Behandlung im nichtöffentlichen Teil
-
- d) Ablauf bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan
Keine Maßnahme der Stadt Amberg

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Amberg entstehen durch die Aufstellung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine finanziellen Auswirkungen. Die Kosten für die Planung und Durchführung des Vorhabens einschließlich der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden vollständig vom Vorhabenträger übernommen. Die Regelung erfolgt über den Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB.

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

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

d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen

Alternativen:

Als Alternative zur vorliegenden Planung kommt die Nichtdurchführung des Vorhabens (Nullvariante) in Betracht. In diesem Fall würde die Fläche in ihrer derzeitigen Nutzung verbleiben und die geplante Wohnbebauung nicht realisiert werden. Dadurch könnten die angestrebte Schaffung zusätzlichen Wohnraums sowie die städtebauliche Abrundung zwischen den bestehenden Wohngebieten

„Raigeringer Höhe“ und „Raigeringer Süd“ nicht umgesetzt werden. Aufgrund der Besonderheiten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB standen alternative Standorte außerhalb des Verfügungsbereichs des Vorhabenträgers nicht im Fokus der Planung. Im Rahmen der Planerarbeitung wurden jedoch verschiedene Erschließungs- und Gestaltungsvarianten untersucht. Die vorliegende Planung stellt unter Berücksichtigung der städtebaulichen, verkehrlichen, technischen und naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen die geeignetste Lösung dar.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes sind die Grundstücke 3051, 3051/2 und 3051/4 der Gemarkung Amberg vorhanden.
- Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst ca. 1,0 ha. Der räumliche Geltungsbereich der 147. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung umfasst ca. 0,9 ha. Die Geltungsbereiche sind daher nicht deckungsgleich.
- Der Planentwurf mit Begründung wird 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.
- Die im Verfahren erstellten Fachgutachten stehen während der Veröffentlichungsfrist im Internet zur Einsicht zur Verfügung. Eine Aufnahme als gesonderte Anlagen zur Beschlussvorlage erfolgt nicht.

Jasmin Hannich, stellv. Referatsleitung

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 04.05.2026;
2. Entwurf der 147. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i. d. F. vom 15.07.2026;
3. Begründung zum Entwurf der 147. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit dazugehörigem Umweltbericht i.d.F. vom 15.07.2026;
4. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Amberg 157 „Raigeringer Höhe Nord“ i.d.F. vom 15.07.2026;
5. Entwurf des Grünordnungsplans mit Freiflächengestaltungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Amberg 157 „Raigeringer Höhe Nord“ i.d.F. vom 15.07.2026;
6. Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Amberg 157 „Raigeringer Höhe Nord“ i. d. F. vom 15.07.2026;
7. Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf Amberg 157 „Raigeringer Höhe Nord“ i. d. F. vom 15.07.2026;
8. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i. d. F. vom 15.07.2026;
9. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit;
10. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Maßnahmen (saP) (TREPESCH Landschaftsarchitektur, 02.06.2026);

