



GEMEINDE

Amberg

Landkreis Unterallgäu

Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbauches (BauGB)

Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Unterfeld“

Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat Amberg hat in der öffentlichen Sitzung am 01.03.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Unterfeld“ gefasst (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens erfolgt im sog. „beschleunigten Verfahren“ gem. §§ 13a i.V.m. 13 BauGB.

Des Weiteren hat der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 14.03.2022 zur Entwurfsfassung der Planunterlagen, bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 14.03.2022, sowohl den Billigungsbeschluss gefasst als auch die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, beschlossen (gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 und 3 Abs. 2 sowie 4 Abs. 2 BauGB).

Die Ausarbeitung der Planunterlagen erfolgt durch das Planungsbüro eberle.PLAN, Frundsbergstraße 18, 87719 Mindelheim.

Lage und Geltungsbereich: Das Plangebiet (PG) befindet sich am östlichen Siedlungsrandbereich von Amberg, vorrangig östlich entlang der „Gewerbestraße“. Im Süden wird das Vorhabengebiet durch die „Brunnenstraße“ begrenzt, im Norden durch das „Gewerbegebiet Amberg Ost“.

Das PG umfasst dabei den gesamten Flächenumgriff bzw. räumlichen Geltungsbereich des bestandskräftigen Bebauungsplans „Am Unterfeld“ in der Fassung vom 13.08.2012, geändert am 15.08.2012.

Die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der verfahrensgegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Unterfeld“ umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 538, 539, 819 (TF = Teilfläche), 820/1 (TF), 820/3 (TF), 821/1, 822 (TF), 822/1 (TF), 822/2 (TF), 823/4 (TF), 823/5 (TF), 823/6 (TF), 824 (TF), 825 (TF) und 826 (TF), jeweils der Gemarkung Amberg.

Der Vorhabenbereich weist eine Größe von insgesamt ca. 2,03 ha auf.

Die verfahrensgegenständliche Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist in einem separaten, dieser Bekanntmachung beigefügten Lageplan mit einer schwarzen, unterbrochenen Begrenzungslinie dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Bekanntmachung.

Anlass, Ziel und Zweck:

Mit der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Unterfeld“ verfolgt die Gemeinde vorrangig zwei gesamtplanerisch übergeordnete Zielsetzungen:

Zum einen soll der im bestandskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2012 im südlichen Teilbereich bisher als Sonstiges Sondergebiet (SO, gem. § 11 BauNVO) mit Symbol / Zweckbestimmung für Einrichtungen und Anlagen „Öffentliche Verwaltungen“ ausgewiesene, umfangreiche Flächenumgriff einer neuen Nutzung zugeführt werden, da der Bedarf für diese Sondergebietsflächen nicht mehr gegeben ist und aktuell auch dringend zur Umsetzung anstehende, anderweitige Nutzungserfordernisse bzgl. der Fortentwicklung des Standortes bestehen.

Ursprünglich war dieser Standort bzw. Gebietsumgriff nach derzeitigem Kenntnis- / Informationsstand als Potentialflächen für die Entwicklung einer Art „Betreuungs- / Bildungs- und Dorfgemeinschaftszentrum“ inkl. Sport- / Freiflächen, etc. vorgesehen - bestehend insb. aus Schule, sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen sowie Kindergarten / -hort, KiTa, etc.. Allerdings konnten das urspr. am Standort vorrangig zur Umsetzung geplante Amberger „Kinderhaus“ sowie auch das „Dorfgemeinschaftshaus“ inzwischen an alternativen, zentraler gelegenen Flächenbereichen verwirklicht werden.

Aufgrund dessen bzw. der sich diesbezüglich grundlegend geänderten gesamtplanerischen Rahmenbedingungen / Erfordernisse, etc. des Standortes, sollen nun diese im Bebauungsplan aus dem Jahr 2012 bestandskräftig als „Sonstiges Sondergebiet“ festgesetzten Teilgebietsflächen einer neuen Nutzung zugeführt und gesamtkonzeptionell neu organisiert werden, mit der vorrangigen Zielsetzung, dem in der Gemeinde vorherrschenden dringenden Bedarf an Wohnraum / Wohngebietsflächen Rechnung zu tragen.

Dabei ist vorgesehen, einerseits auf Privatgrund Raum bzw. Flächen für die Umsetzung einer Einzel- und Doppelhausbebauung sowie teils auch für die Errichtung einer Hausgruppen-Bebauung zu schaffen.

Andererseits nutzt die Gemeinde im Rahmen des vorliegenden Planänderungsverfahrens die Möglichkeit an einem hierfür aus gesamtplanerischer Sicht insgesamt gut geeigneten Standort bzw. am Südostrand der Plangebietsflächen entlang der „Brunnenstraße“ eine intensive bauliche Nutzung bzw. eine verdichtete, grundsätzlich raumsparende Bebauung vorzusehen (Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhaus-Bebauung mit Möglichkeit zur Errichtung einer gemeinschaftlichen Tiefgarage). Dabei ist von Seiten der Gemeinde vorgesehen, maßgebend sowohl die Umsetzung als auch die Nutzung dieser baulichen Anlagen mitzugestalten. Dort soll im Rahmen der Umsetzung einer gesamtgebietsverträglichen und bedarfsgerechten Konzeption grundsätzlich Wohnraum möglichst für die Wohnbedürfnisse der gesamten Bevölkerung und insb. auch aller Altersschichten / Generationen geschaffen werden. Im Ergebnis sollen diese durch die Gemeinde selbst zur Entwicklung vorgesehenen baulichen Anlagen dabei möglichst weitreichend in einer kompakten, flächen- und raumsparenden sowie barrierefreien Ausführung errichtet werden sowie vorzugsweise die Errichtung insbesondere von seniorengerechten, behindertenfreundlichen Wohnungen erfolgen.

Zum anderen erfolgt auf den übrigen Geltungsbereichs-Flächen im mittleren und nördlichen Teilbereich des PG im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Planänderung, neben einer zielgerichteten Anpassung und Nachführung der Flächenfestsetzungen in Bezug auf den aktuellen Stand des Katasterplans, mit Blick auf die gewünschte Zielsetzung einer situativ-bedarfsgerechten sowie insbesondere auch zeitgemäß-zukunftsträchtigen Gesamt-Planungskonzeption eine Änderung bzw. zweckmäßig-zielführende Fortschreibung einiger weiterer wesentlicher Festsetzungs-Eckpunkte. Darunter zu nennen sind v.a. die Festsetzungen zur höchstzulässigen Anzahl der Wohneinheiten und zum Maß der baulichen Nutzung (darunter insbesondere bzgl. der Wand- und Firsthöhenfestsetzungen) sowie weiterhin bzgl. der zulässigen Hausformen und zur Thematik der Grünordnung und Freiflächengestaltung.

Insgesamt schafft die Gemeinde mit der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Unterfeld“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäß-zielführende, bedarfsgerechte Baugebietsentwicklung v.a. auch zur Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnraum zur Versorgung der (vorrangig einheimischen, ortsansässigen) Bevölkerung. I. E. ist die Planung damit als eine bedarfsgerechte und mit der Charakteristik der Bestandssituation gesamtgebietsverträgliche Maßnahme im Rahmen der gemeindlichen Innenentwicklung anzusprechen durch welche insb. die örtlich vorhandenen Flächen- & Erschließungspotentiale konsequent genutzt werden.

Insbesondere aufgrund von Lage, Art und Umfang des Planvorhabens wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Amberg durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung zeitnah abgeändert bzw. entsprechend angepasst (ggf. im Rahmen einer gesonderten Plandarstellung der Berichtigung).

Über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung soll die Öffentlichkeit unterrichtet werden.

Zu diesem Zweck wird im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Unterfeld“ in der Fassung vom 14.03.2022, bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und einer Begründung, in der Zeit von

Montag, den 25.04.2022 bis einschließlich Montag, den 30.05.2022

öffentlich ausgelegt und kann von jedermann eingesehen werden.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

In Berücksichtigung insb. von Inhalt und Umfang der Planung, Ferienzeiten und gesetzl. Feiertagen sowie der Situation bzgl. der COVID-19-Pandemie wird die Auslegungsfrist auf eine angemessenen längere Dauer von 36 Kalendertagen verlängert (gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Wichtiger Hinweis: Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Datenschutz-Grundverordnung (Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO) und dem Bayerischen Datenschutzgesetz (BayDSG). Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO)“, welches im vorgenannten Auslegungszeitraum in der Gemeindekanzlei Amberg mit ausliegt bzw. ebenfalls auf der Internetseite (Informationsblatt Datenschutz Öffentlichkeitsbeteiligung) eingestellt ist.

Gemäß des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Plansicherstellungsgesetz-PlanSiG) in der Fassung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353), wird bestimmt, dass die Öffentliche Auslegung bzw. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB durch eine Veröffentlichung im Internet ersetzt wird (§ 3 PlanSiG) und die Abgabe der Erklärung zur Niederschrift ausgeschlossen ist (§ 4 PlanSiG).

Aufgrund einer Empfehlung des Bayerischen Gemeindetages, den Publikumsverkehr in den Rathäusern wegen der COVID-19-Pandemie so weit wie möglich einzuschränken, ist die Gemeindekanzlei Amberg derzeit nur mit vorheriger Terminvereinbarung erreichbar.

Als formwahrende Alternative zu den allgemeinen Amts- bzw. Dienststunden steht Ihnen nachfolgende Kontaktmöglichkeit zur Verfügung:

- Gemeindekanzlei Amberg (Hauptstraße 1, 86854 Amberg): Telefonnummer: 08241/4659, Montags von 18:00 Uhr bis 19:30 Uhr sowie Dienstags und Donnerstags von 09:00 bis 11:00 Uhr; Kontakt per E-Mail: rathaus@gemeinde-amberg.de

Zu diesen Zeiten können während der Auslegungsfrist / Frist mit Möglichkeit zur Einsichtnahme der Planunterlagen Fragen telefonisch oder per E-Mail geklärt werden. Äußerungen (Bedenken und Anregungen) zur aktuellen ausgelegten Bauleitplanung können während der Auslegungsfrist als elektronische Erklärung (durch einfache E-Mail) an die o.g. E-Mail-Adresse gesandt werden.

Hinsichtlich der Corona-Einschränkungen sollte jeder persönliche Kontakt vermieden werden. Deshalb wird dringend darum gebeten von der Möglichkeit Gebrauch zu machen die Planunterlagen online / auf der Internetseite der Gemeinde einzusehen.

Sämtliche auszulegende Unterlagen der Entwurfsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Unterfeld“ sowie auch dieser Bekanntmachungstext werden entsprechend im Zeitraum von Montag, den 25.04.2022 bis einschließlich Montag, den 30.05.2022 auf der Internetseite der Gemeinde Amberg www.gemeinde-amberg.de (unter der Rubrik „Aktuelles“ => „Bekanntmachungen/Bauleitplanungen“) zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 des Plansicherstellungsgesetzes wird ausdrücklich klargestellt, dass mit dieser Veröffentlichung im Internet die im Baugesetzbuch angeordnete Auslegung / Möglichkeit zur Einsichtnahme erfüllt wird.

In der derzeitigen außergewöhnlichen Lage sollte es jedem Bürger zumutbar sein, sich hierzu ausschließlich online zu informieren und sich anschließend bei der telefonischen Auskunftsstelle der Gemeinde Ungerhausen zu erkundigen und nachzufragen.

Sollten Bürger dennoch auf die Einsichtnahme im Rathaus bestehen, ist dies ausschließlich mit vorheriger telefonischer Terminvereinbarung möglich. Im Anschluss daran werden unter Einhaltung der Vorgaben des Infektionsschutzes und der Vorsorge der Bürger in Verbindung mit der eindeutigen Rechtslage die auszulegenden Unterlagen in der vorgenannten Dienststelle in einem separaten Raum bereitgestellt. Dieser Raum ist von jedem Bürger nur einzeln, unter Einhaltung des Mindestabstands und mit entsprechendem Schutz (Mund- Nasen-Schutz und Handschuhe) zu betreten.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die gegenständliche Bauleitplanung berührt werden kann, wird gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB grundsätzlich zeitgleich zu dieser öffentlichen Auslegung durchgeführt. Auch hier wird in Berücksichtigung v.a. von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen die Beteiligungsfrist auf eine angemessen längere Dauer verlängert (gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan gemäß §§ 13a i.V.m. 13 BauGB im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt wird. Gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 3 BauGB wird weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

Der Beschluss und die Frist zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB wird hiermit gemäß BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Diese Bekanntmachung mitsamt des Lageplans (als deren Bestandteil) hängt während der Dauer der oben genannten Beteiligungsfrist durchgehend an der gemeindlichen Anschlagstafel öffentlich aus und steht auch auf der oben genannten Internetseite der Gemeinde Amberg zur Einsichtnahme zur Verfügung.

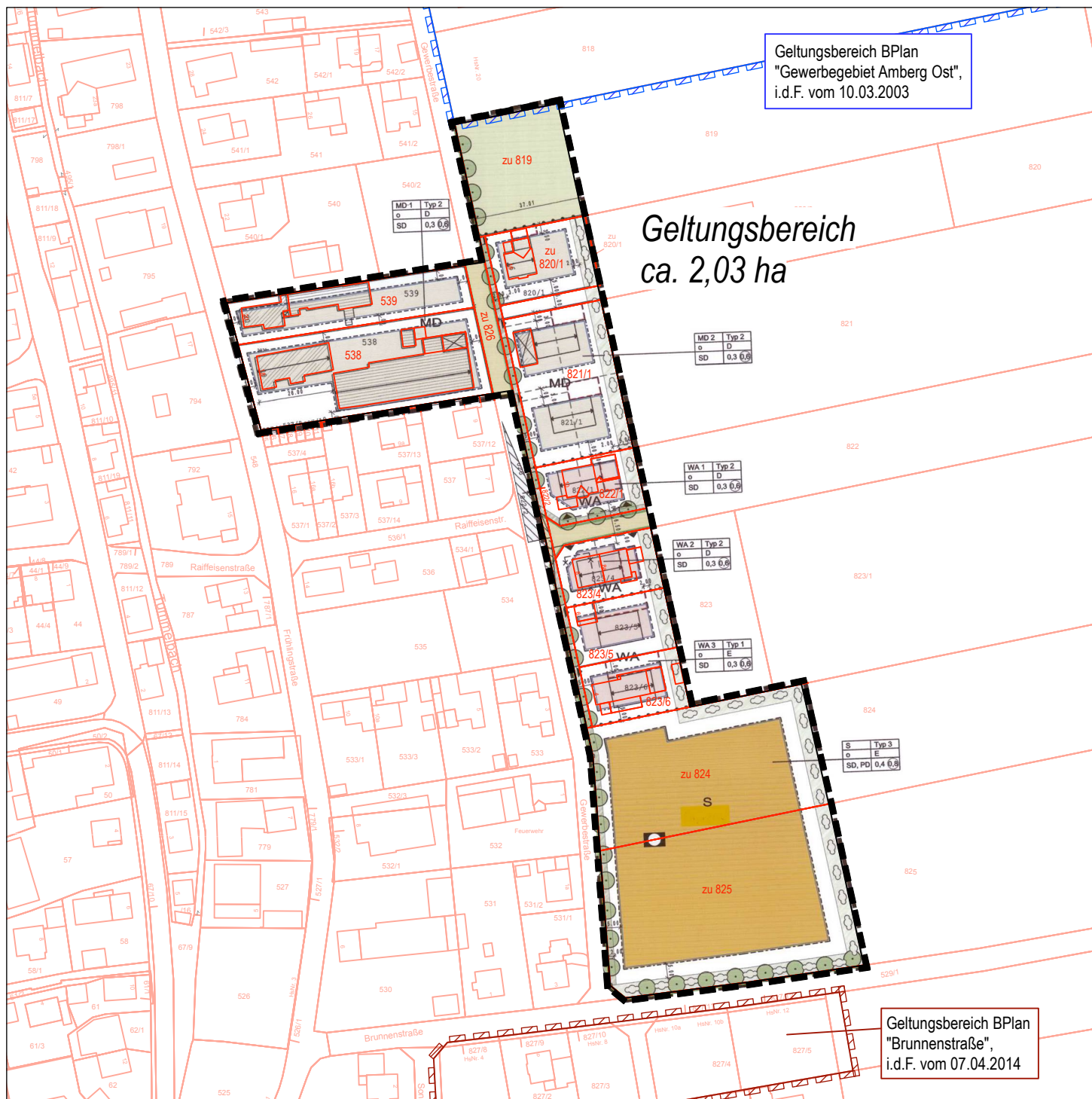
Amberg, den 14.04.2022

(Siegel)

.....
Peter Kneipp, 1. Bürgermeister

Ortsüblich Bekannt gemacht per Aushang am:

Ende der Bekanntmachung mit Abnahme am:



Gemeinde Amberg
1. Änderung Bebauungsplan "Am Unterfeld"

Abgrenzung / Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
 (mit überlageter Darstellung des bestandskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 2012)

**Anlage zur Bekanntmachung des Billigungsbeschlusses
 der Entwurfsfassung sowie des Beschlusses zur Durchführung
 der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m.
 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung)**



Datum: 14.03.2022

Maßstab: 1 : 2.000

Fläche: ca. 2,03 ha

eberle.PLAN
 Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung



Frundsbergstraße 18
 87719 Mindelheim

fon 08261-70882 63
 fax 08261-70882 64

info@eberle-plan.de
 www.eberle-plan.de