

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



## AMBERG

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0107/2019</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>01.04.2019</b>
<b>Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet Amberg 143 "Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10" hier: Satzungsbeschluss über die Veränderungssperre</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Tiefel, Angela</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>10.04.2019</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>06.05.2019</b>	<b>Stadtrat</b>

### Beschlussvorschlag:

Für das Bebauungsplangebiet Amberg 143 "Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10" wird auf Grundlage des Satzungsentwurfes in der Fassung (i.d.F.) vom 10.04.2019 die Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Die Veränderungssperre tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg in Kraft.

### Sachstandsbericht:

Der Sachstandsbericht dient als Begründung zur Veränderungssperre.

Grundlage der Veränderungssperre ist die Aufstellung des Bebauungsplans Amberg 143 "Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10" auf der Grundlage des Entwurfes i.d.F. vom 10.10.2018.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre betrifft die drei Baugrundstücke Am Südhang 6, 8, 10. Aufgrund der zu erlassenden Veränderungssperre dürfen bauliche Vorhaben nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Zudem dürfen wesentlich wertsteigernde Veränderungen der Grundstücke nicht vorgenommen werden. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs- zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann für Bauvorhaben im Einvernehmen mit der Stadt Amberg eine Ausnahme zugelassen werden. Die Veränderungssperre tritt nach Rechtskraft des Bebauungsplans außer Kraft, spätestens jedoch am 23.05.2020, da am 24.05.2018 eine erste Zurückstellung für den Bauantrag Am Südhang 10 gemäß § 15 Abs. 1 BauGB erfolgte und diese Frist auf die übliche Zweijahresfrist einer Veränderungssperre anzurechnen ist.

Der Erlass der Veränderungssperre dient der Sicherung der Planung des Bebauungsplans. Sie lässt sich städtebaulich folgendermaßen begründen:

Im Bereich der Straßen Bergauffahrt und Am Südhang gibt es den rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg 4B2 „Am Südhang“ mit separatem Grünordnungsplan. In der Stadtratssitzung am 14.05.2018 erfolgte der Beschluss, für die drei Wohnbaugrundstücke Am Südhang Hausnummern 6, 8 und 10 im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Auslöser war der Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses einschließlich einer im Bebauungsplan zulässigen steileren Dachausbildung für das Wohngebäude Hausnummer 10. Durch die Erhöhung des sich dadurch ergebenden Firstes war von einer Beeinträchtigung der Blickbeziehung vom parallel zur Straße Bergauffahrt geführten Gehweg in Richtung Innenstadt und zur freien Landschaft auszugehen.

Um den erhaltenswerten Ausblick in diesem Bereich auch zukünftig nutzen zu können, sah sich die Stadt Amberg veranlasst, durch eine Überplanung entsprechende Festsetzungen zu den Gebäudehöhen zu erlassen. Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgte bereits am 14.05.2018, da am 06.03.2018 der Bauantrag Am Südhang 10 eingegangen war und der Bauherr grundsätzlich einen Anspruch auf Entscheidung innerhalb einer Dreimonatsfrist hat. Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss ist zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplans, hier die Erhaltung der Sicht, eine Zurückstellung von Bauanträgen für die Dauer eines Jahres nach § 15 BauGB möglich. Diese erfolgte am 24.05.2018 und ist bis zum 23.05.2019 wirksam.

Ab dem 24.05.2019 müsste der damals eingereichte Bauantrag Am Südhang 10 zum Ausbau des Dachgeschosses auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Amberg 4 B2 „Am Südhang“ genehmigt werden. Erforderliche Befreiungen von den Festsetzungen sind zu erteilen. Dies betrifft die Errichtung einer Dachgaube aufgrund vorhandener Bezugsfälle im Planbereich. Auch ist die festgesetzte alleinig zulässige Walmdachausbildung für die Baugrundstücke Am Südhang 4, 6, 8, 10 städtebaulich nicht begründet. In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es im Widerspruch zur planerischen Festsetzung der Gebäude Am Südhang 4, 6, 8, 10: „Im Baugebiet wird eine erdgeschossige Einzelhausbebauung mit Satteldächern (Dachneigung 26 – 32°) und Untergeschoss auf durchschnittlich 900 qm großen Grundstücken festgesetzt“. Auf Grund der städtebaulich unbegründeten Einschränkung der grundgesetzlich geschützten Baufreiheit (Eigentumsgarantie) bzgl. der Dachausbildung und in Anbetracht der vorhandenen Heterogenität im Baugebiet ist von einer Befreiung für das beantragte Satteldach auszugehen.

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

**Personelle Auswirkungen:**

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

a) Finanzierungsplan

---

b) Haushaltsmittel

---

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

---

**Alternativen:**

---

---

Markus Kühne, Baureferent

**Anlagen (zu Vorlage 005/0107/2019):**

1. Satzungsentwurf der Veränderungssperre in der Fassung vom 10.04.2019
2. Geltungsbereich der Veränderungssperre