

# **Begründung zur Satzung der Gemeinde Amberg über die Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet „Amberg - Paul-Gedler-Straße/Raiffeisenstraße“**

## **1. Anlass für den Erlass der Veränderungssperre**

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Amberg – Paul-Gedler-Straße/Raiffeisenstraße“. Der Aufstellungsbeschluss des vorbezeichneten Bebauungsplanes erfolgte ebenfalls in der Sitzung des Gemeinderates am 05.12.2022. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Reihenfolge vor der Veränderungssperre gefasst.

Allgemeines Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete und gebietsverträgliche Nachverdichtung und Bebauung des Geltungsbereiches. Das Planungsgebiet bietet durch Baulücken, baufälligen/sanierungsbedürftigen Gebäuden und landwirtschaftlichen Hofstellen Potential für die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten.

Um die bauplanerischen Ziele der Gemeinde umzusetzen, wurde bereits der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Amberg – Paul-Gedler-Straße/Raiffeisenstraße“ gefasst. Um die darin enthaltenen Ziele zu sichern und vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen ist der Erlass einer Veränderungssperre i. S. d. § 14 BauGB erforderlich.

## **2. Derzeitige rechtliche Situation**

Das im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Amberg – Paul-Gedler-Straße/Raiffeisenstraße“ liegende Gebiet, welches auch Bestandteil der Veränderungssperre ist, befindet sich bisher im bauplanungsrechtlichen Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB. Darüber hinaus findet lediglich die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Amberg als örtliche Bauvorschrift Anwendung. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als „gemischte Bauflächen“ dargestellt.

## **3. Planungsziele**

Die Gemeinde Amberg ist bereits seit August 2020 dabei ein städtebauliches Innenentwicklungskonzept für den noch nicht überplanten Ortsbereich von Amberg zu erarbeiten. Ein Teilbereich der Veränderungssperre und des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Amberg – Paul-Gedler-Straße/Raiffeisenstraße“ ist Bestandteil des Innenentwicklungskonzeptes. Die darin enthaltenen Ziele solle dementsprechend auch in der durchzuführenden Bauleitplanung berücksichtigt werden. Die wesentlichen Parameter sind dabei:

Die ortsverträgliche Bevölkerungsentwicklung und der Erhalt und die Fortführung der ortstypischen städtebaulichen Struktur; hier insbesondere der typischen Gebäudestrukturen, deren Lage und Stellung im Ortsbereich, da diese das Ortsbild

von Amberg nachhaltig prägen. Wichtig ist es Raumkanten zu stärken, die nur durch die Hauptgebäude definiert sind.

Gerade im unbeplanten Innenbereich verstärkt sich der Trend, dass die Flächen auf ein Maximum überbaut und die Grenzen des Einfügungsgebotes gem. § 34 BauGB auf ein Höchstmaß ausgenutzt werden. Durch zielgerichtete Festsetzungen sollen gebietsverträgliche Gebäude entstehen, die auch das soziale Miteinander berücksichtigen. Des Weiteren sollen die für den ländlichen Raum typischen Freiflächen erhalten bleiben. Das Hauptgebäude mit den Nebenanlagen sowie die begrünte Einbettung der Gebäude bildet die Einbindung in die dörfliche Struktur von Amberg. Auch die Anzahl der Wohngebäude je Grundstück und damit verbunden die Begrenzung der Wohneinheiten je Wohngebäude könnte als Instrument für eine maßvolle Nachverdichtung zur Anwendung kommen.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen und Flächen für die Errichtung von Stellplätzen/Garagen/Nebenanlagen verspricht sich die Gemeinde diese Ziele zu erreichen.

Ein bereits vorhandener, aber zum Zeitpunkt des Erlasses der Veränderungssperre noch nicht genehmigter Bauantrag, widerspricht den Planungszielen der Gemeinde. Des Weiteren sind Konflikte durch Baulücken, baufällige/sanierungsbedürftige Gebäude etc. in Zukunft zu erwarten. Es ist somit erforderlich, dass die Gemeinde von Ihrem Recht der Planungshoheit Gebrauch macht. Die Gemeinde Amberg möchte daher mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes geordnete Rahmenbedingungen für eine verträgliche und den Zielen des städtebaulichen Innenentwicklungskonzeptes entsprechenden Nachverdichtung schaffen.

Mit dem Erlass der Veränderungssperre sollen diese Ziele gesichert werden.

Gemeinde Amberg, 06.12.2022



Peter Kneipp  
Erster Bürgermeister