

I.

- ☒ zur Beschlussfassung  
☐ als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

| bisherige Beratungsfolge |              | Sitzungstermin | Abstimmungsergebnis |              |        |            |              |
|--------------------------|--------------|----------------|---------------------|--------------|--------|------------|--------------|
|                          |              |                | einst.              | mit Mehrheit |        | Ja-Stimmen | Nein-Stimmen |
|                          |              |                |                     | angen.       | abgel. |            |              |
| 1                        | Bauausschuss | 21.01.2004     | X                   | X            |        |            |              |
| 2                        | Bauausschuss | 01.12.2004     |                     |              |        |            |              |
| 3                        |              |                |                     |              |        |            |              |

**Betreff**

Erlass einer Veränderungssperre gem. §§ 14 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 288 (2.Ä.) in dem Bereich nördlich der Wilhelmshavener Straße, die Grundstücke Fl. Nrn. 552 und 560/2 (jeweils Teilflächen) Gemarkung Unterfarnbach, betreffend.

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom  
23.11.2004

**Anlage**

Planblatt mit Geltungsbereich der Veränderungssperre (als Bestandteil der Satzung)

**Beschlussvorschlag**

**1. Sachstand**

Mit Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 14.08.2003 wurde das Deckblatt zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288 für nichtig erklärt, da - laut Urteil des Verwaltungsgerichtes - der Bebauungsplan „nicht den Anforderungen des Abwägungsgebots des § 1 Abs. 6 BauGB genügt.“

Damit gelten für den betreffenden Bereich nun wieder die Festsetzungen des seit dem 30.08.1974 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 288.

Nachdem in diesem Zusammenhang seitens der Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes weder die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes noch die Inhalte der Landschaftsschutzverordnung in die nähere Betrachtung mit einzogen wurden, besteht nun zumindest für den betreffenden Bereich nördlich der Wilhelmshavener Straße ein „Normenwiderspruch“.

Somit liegt für diesen Bereich auch ein Planungserfordernis i. S. des § 1 Abs. 3 BauGB vor, d. h. es ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich bzw. der Flächennutzungsplan und die Landschaftsschutzverordnung „anzupassen“.

Der Bauausschuss hat daher mit Beschluss vom 21.01.2004 für einen Teilbereich nördlich der Wilhelmshavener Straße die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288 beschlossen.

Zwischenzeitlich hat die Fa. ElWO Bau einen Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Doppelhaushälften auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 552 Gemarkung Unterfarnbach gestellt. Das Vorhaben widerspricht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 288.

Da zu befürchten war, dass die Durchführung der künftigen Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde, wurde die Entscheidung über die Zulässigkeit des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten gem. § 15 Abs. 1 BauGB ausgesetzt.

Diese Zurückstellung wurde durch Beschluss des Bauausschusses vom 21.01.2004 bestätigt.

Nachdem die Änderung des Bebauungsplanes bis zum Ablauf der Zurückstellung des Bauvorhabens nicht zur Rechtsverbindlichkeit gebracht werden kann ist, um für den Bereich nördlich der Wilhelmshavener Straße die Planungsziele zu sichern, der Erlass einer Veränderungssperre notwendig.

Die Abgrenzung ist dem beiliegenden Planblatt zu entnehmen.

## **2. Inhalt**

Die Stadt Fürth erlässt aufgrund des § 14 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 16 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Art 1 EuroparechtsanpassungsG Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 797 ff.), zuletzt geändert durch das Zweite Bayrische Gesetz zur Anpassung des Landesrechts an den Euro v. 24. April 2001 (GVBl. S. 140), folgende Satzung über eine Veränderungssperre:

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Bei dem räumlichen Geltungsbereich handelt es sich um das Gebiet nördlich der Wilhelmshavener Straße, die Grundstücke Fl. Nrn. 552 und 560/2 (jeweils Teilflächen) Gemarkung Unterfarnbach, betreffend. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der beiliegenden Karte, die als Anlage zur Veränderungssperre, Teil der Satzung ist.

### **§ 2**

#### **Rechtswirkungen der Veränderungssperre; Ausnahmen**

Im räumlichen Geltungsbereich dürfen gemäß § 14 Abs. 1 BauGB

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde (§ 14 Abs. 2 BauGB).

### **§ 3**

### Inkrafttreten

Die Satzung über die Veränderungssperre tritt am 08.02.2005 in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, spätestens jedoch mit Ablauf des 07.02.2006.

Die Stadt Fürth kann diese Frist um 1 Jahr und - wenn besondere Umstände es erfordern - mit Zustimmung der Regierung von Mittelfranken nochmals bis zu einem weiteren Jahr verlängern (§ 17 Abs. 1 und 2 BauGB).

### 3. Hinweis

Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB hinaus, ist den Betroffenen für die dadurch entstandenen Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten (§ 18 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei der Stadt Fürth beantragt (§ 18 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde (§ 18 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Das Erlöschen eines Entschädigungsanspruches richtet sich nach § 18 Abs. 3 BauGB.

Unbeachtlich werden nachfolgende Verletzungen der Vorschriften:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Fürth (Stadtplanungsamt, Rudolf-Breitscheid-Straße 35) unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

|                                                      |                             |                               |                             |
|------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Finanzielle Auswirkungen                             |                             | Jährliche Folgekosten         |                             |
| <input type="checkbox"/> nein                        | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja |
| Gesamtkosten €                                       |                             | €                             |                             |
| Veranschlagung im Haushalt                           |                             |                               |                             |
| <input type="checkbox"/> nein                        | <input type="checkbox"/> Ja | bei Hst.                      | Budget-Nr.                  |
|                                                      |                             | im                            | Vwhh                        |
|                                                      |                             |                               | Vmhh                        |
| wenn nein, Deckungsvorschlag:                        |                             |                               |                             |
| Zustimmung der Käm                                   |                             | Beteiligte Dienststellen:     |                             |
| liegt vor:                                           |                             | RA                            | RpA                         |
|                                                      |                             |                               | weitere:                    |
|                                                      |                             |                               |                             |
| Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich: |                             | ja                            | X Nein                      |
| Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt:         |                             | ja                            | X Nein                      |

II. BMPA/StR/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Ref. V - BvA

Fürth, den 23.11.2004

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter: Herr Klaus

Tel.: 2659