

**I. Vorlage**

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	17.01.2018	öffentlich - Beschluss

**Antrag auf Errichtung einer Lagerhalle, einer Wohnbebauung und Aufstellung eines Bebauungsplanes in Ritzmannshof**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
<b>Anlagen:</b>	

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bau- und Werkausschuss nimmt die Ausführungen des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der beantragten Lager- und Gerätehalle wird zugestimmt.
3. Die im VB 2 beantragten Wohngebäude, sind als sogenannte „sonstige Vorhaben“ gemäß § 35 Absatz 2 BauGB zu beurteilen und auf Grund ihrer Lage im Außenbereich und der Darstellung des Flächennutzungsplanes (Fläche für die Landwirtschaft) als unzulässig abzulehnen
4. Der Antrag, die vorliegende Bebauung des VB 2 durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu ermöglichen wird abgelehnt (Begründung s. Sachverhalt).

**Sachverhalt:**

Nach langwierigen Verhandlungen zwischen dem Bauherrn / Architekten und der Verwaltung sind auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1054/1 und 1055/1 Gemarkung Vach am nordwestlichen Ortsrand von Ritzmannshof zwei Mehrfamilienhäuser genehmigt worden.

Nach der erteilten Genehmigung zu den o. g. Bauvorhaben wurde ein weiterer Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines weiteren Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1055/1 am westlichen Ortsrand von Ritzmannshof vorgelegt.

Das Baureferat (Stadtplanungsamt) beurteilt das Bauvorhaben planungsrechtlich wie folgt: „...Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Bei der Betrachtung der bestehenden Bebauung nördlich der Ritzmannshofer Straße ergibt sich eine klare Bauflucht. Die vorhandenen Gebäude befinden sich alle mindestens in einem Abstand von ca. 4,5 m von der Grundstücksgrenze (siehe Anlage). Diese Bauflucht ist auch bei der nun beantragten weiteren Bebauung an der Ritzmannshofer Str. einzuhalten....“. Zur Sicherung dieser Forderung bzw. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde daraufhin vom Stadtrat der Stadt Fürth die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 471 m Ortsteil Ritzmannshof und eine Veränderungssperre gem. § 14 i.V. m. § 16 BauGB für den betreffenden Geltungsbereich beschossen. Dieses Bauvorhaben wurde mittlerweile auf Grund der Veränderungssperre abgelehnt; hiergegen hat der Antragsteller Klage erhoben.

Am 29.08.2017 wurden vom gleichen Bauwerber zwei Anträge auf Vorbescheid (VB) eingereicht.

- VB 1 bezieht sich auf den Neubau einer Lager- und Gerätehalle mit Anbau einer Hackschnitzelanlage



- VB 2 auf den Neubau von Wohngebäuden mit Mietwohnungen



Die planungsrechtliche Situation stellt sich im fraglichen Bereich wie folgt dar:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth ist das Grundstück für beide Vorbescheide als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Als landschaftsplanerische Zielsetzung ist das o. g. Grundstück mit der sog. T-Linie als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" umgrenzt, hierdurch werden Suchräume bzw. Schwerpunktgebiete für potenzielle Ausgleichsmaßnahmen umgrenzt. Östlich der Ritzmannshofer Straße wird als weitere landschaftsplanerische Zielsetzung die „Entwicklung von „Alleen und Baumreihen an Straßen“ durch eine entsprechende Signatur aufgezeigt. Es ist darauf hinzuweisen, dass durch die o. g. landschaftsplanerischen Zielsetzungen keine Einschränkung der derzeit möglichen landwirtschaftlichen Nutzung erfolgt.

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt nicht vor.



Aufgrund der Lage des Grundstückes im Außenbereich ist die städtebauliche Zulässigkeit der Lager- und Gerätehalle als landwirtschaftlich privilegiertes Bauvorhaben gemäß § 35 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen und zulässig.

Nachdem auf Anregung des Baubeirates (Sitzung vom 27.11.2017) mit dem Antragsteller über eine Drehung des Gebäudes zur Verbesserung der landschaftlichen Einfügung und des Ortsbildes verhandelt wurde und der Antragsteller im Rahmen dieses Gesprächs plausible Argumente für die geplante Anordnung vorgetragen hatte, hat der Bau- und Werkausschuss in seiner Sitzung am 13.12.2017 (Protokollnotiz zum TOP 19.1) keine weiteren Einwände erhoben.

Nach erneuter Prüfung und Rücksprache mit dem Rechtsamt sind die im VB 2 beantragten Wohngebäude nicht landwirtschaftlich privilegiert. Sie sind als sogenannte „sonstige Vorhaben“ gemäß § 35 Absatz 2 BauGB zu beurteilen.

Nachdem die Darstellung des Flächennutzungsplanes (Fläche für die Landwirtschaft) den beantragten Wohngebäuden entgegensteht sind diese eindeutig als unzulässig zu beurteilen. Aus der Sicht des Baureferates ist diese Rechtsgrundlage so eindeutig, dass auf die im Protokoll zum BWA genannte mögliche Ergänzung des Geltungsbereiches des benachbarten in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 471 verzichtet werden kann. Eine entsprechende Vorgehensweise wurde dem Bauwerber bereits mündlich mitgeteilt.

Daraufhin Stellte der Anwalt des Antragstellers den Antrag, die per Vorbescheid beantragte Bebauung (VB 2) durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu ermöglichen.

Aus städtebaulicher Sicht sollte es hier am Ortsrand von Ritzmannshof keine weitere Ausdehnung und Ausuferung einer wohnbaulichen Nutzung in den Außenbereich hinein geben. Die beantragten Mehrfamilienhäuser stehen den städtebaulichen Zielsetzungen somit diametral entgegen. Die städtebaulichen Ziele sind auch im wirksamen Flächennutzungsplan mit seinen Darstellungen zur Ausbildung des Ortsrandes hinreichend definiert.

Das Baureferat empfiehlt daher dem BWA die beantragte Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel einer Realisierung der beabsichtigten Wohnbebauung abzulehnen. Die Verwaltung wird beauftragt dies nach Beschluss dem Antragsteller mitzuteilen.

**Finanzierung:**

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€
Veranschlagung im Haushalt						
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	Budget-Nr.	im	<input type="checkbox"/> Vwhh	<input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:						

**Beteiligungen**

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 10.01.2018

gez. Lippert

---

Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

Stadtplanungsamt

