

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	13.10.2021	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	27.10.2021	öffentlich - Beschluss

1. Verlängerung der Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 332b "Im Stöckig"

Aktenzeichen / Geschäftszeichen
V-SpA-PIB-Ho

Anlagen:

Geltungsbereich der Veränderungssperre und des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 332b (Stand: 2019)

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt / der Stadtrat beschließt die Verlängerung der Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 332b „Im Stöckig“. Der genaue Geltungsbereich ist dem beiliegenden Planblatt (als Bestandteil der Satzung) zu entnehmen.

Sachverhalt:

Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde durch den Stadtrat am 25.09.2019 der Erlass einer Veränderungssperre beschlossen und diese mit Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft gesetzt. Sie läuft am 17.12.2021 aus. Die erstmalige Verlängerung um ein Jahr dient der Sicherung des Bebauungsplanverfahrens, welches sich aktuell vor dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung befindet.

Im Plangebiet soll die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal sechs beschränkt werden. Der Bebauungsplan steuert dies durch eine Festsetzung. An diesem Planungsziel soll weiterhin festgehalten werden.

Im Plangebiet befindet sich ein Mehrfamilienhaus (Im Stöckig 115), für das im Jahr 2008 eine Baugenehmigung für sechs Wohnungen erteilt wurde. Zuvor wurden jedoch acht Wohnungen beantragt. Nach politischer Beratung dieses Vorhabens erging der erstmalige Beschluss (BWA, 09.01.2008), im Plangebiet des Bebauungsplans die Anzahl der Wohnungen auf maximal sechs zu beschränken. Der Antragsteller hatte daraufhin geänderte Pläne eingereicht und durch Zusammenlegung je zweier Wohnungen die Voraussetzungen geschaffen, dem Beschluss zu folgen.

In den letzten Monaten wurde bekannt, dass dieses Gebäude veräußert werden soll. Ein vermeintlicher Kaufinteressent nahm Kontakt zum Stadtplanungsamt auf und erwähnte u.a. dort bestehende acht Wohnungen. Nach Überprüfung durch die Bauaufsicht wurde dies bestätigt.

Nun ist im bauaufsichtlichen Verfahren über die Zulässigkeit zu entscheiden. Ein zu erwartender Antrag des Eigentümers auf Genehmigung von acht Wohnungen muss nach Auffassung des Stadtplanungsamtes unter Bezugnahme auf die Beschlusslage weiterhin erfolglos bleiben und soll zurückgestellt bzw. abgelehnt werden. Grundlage hierfür sowie der Sicherung des noch nicht abgeschlossenen Bauleitplanverfahrens ist die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr.

Inhalt der 1. Verlängerung der Veränderungssperre:

Verlängerung der Veränderungssperre gem. §§ 14 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 332b „Im Stöckig“, zwischen den Straßen In der Lohe, Im Stöckig, der Heldstraße und dem Starenweg

Die Stadt Fürth erlässt aufgrund des § 14 Abs. 1 und 2. i. V. m. § 16 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74), folgende Satzung über eine Veränderungssperre:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Bei dem Geltungsbereich der Veränderungssperre handelt es sich um die Grundstücke im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 332b „Im Stöckig“, zwischen den Straßen In der Lohe, Im Stöckig, der Heldstraße und dem Starenweg. Die genaue Abgrenzung für die Veränderungssperre ergibt sich aus dem in der beiliegenden Karte dargestellten Geltungsbereich. Diese Karte wird als Anlage zur Veränderungssperre Teil der Satzung.

§ 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 anzeigespflichtig 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 trat am 18.12.2019 in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, spätestens jedoch mit Ablauf des 17.12.2021.

Die Stadt Fürth verlängert den Ablauf der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um 1 Jahr. **Somit endet die Veränderungssperre nun spätestens jedoch mit Ablauf des 17.12.2022.**

Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Veränderungssperre nochmals bis zu einem weiteren Jahr gemäß § 17 Abs. 2 BauGB verlängert werden.

Finanzierung:

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

Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit:

Bestehen Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit?	
<input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<input type="checkbox"/> Nein

Beteiligungen

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

Fürth, 31.08.2021

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 13.10.2021

Protokollnotiz:

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt / der Stadtrat beschließt die Verlängerung der Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 332b „Im Stöckig“. Der genaue Geltungsbereich ist dem beiliegenden Planblatt (als Bestandteil der Satzung) zu entnehmen.

Beschluss: einstimmig beschlossen

Ja: 14 Nein: 0 Anwesend: 14