

**I. Vorlage**

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	18.09.2019	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	25.09.2019	öffentlich - Beschluss

**Ergänzung der Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 332 b "Im Stöckig" und Erlass einer Veränderungssperre**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
<b>Anlagen:</b>	
Anlage 1	Geltungsbereich für die Veränderungssperre und des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 332b
Anlage 2	Lageplan zum Bauvorhaben
Anlage 3	Ansicht zum Bauvorhaben

**Beschlussvorschlag:**

1. Den Ausführungen des Baureferates wird beigetreten.
2. Für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 332b „Im Stöckig“ werden die Planungsziele dahingehend konkretisiert, dass im Geltungsbereich nur Gebäude mit maximal acht Wohneinheiten (8WE) errichtet werden dürfen und die maximal zulässige Grundflächenzahl aus der Umgebung entwickelt werden soll.
3. Sollte der vorliegende Bauantrag (9WE) auf acht Wohneinheiten reduziert werden, würde dies den zukünftigen Zielsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und somit kann einem geänderten Bauantrag aus städtebaulicher Sicht, abweichend von der Empfehlung des Baubeirates zugestimmt werden, sofern die noch zu prüfende Erschließung (Straße, Abwasser) gesichert werden kann.
3. Sollte der vorliegende Bauantrag (9WE) aufrecht erhalten bleiben wird zur Sicherung der Planungsziele für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 332b „Im Stöckig“ der Erlass einer Veränderungssperre gem.§14 ff BauGB beschlossen (s. Sachverhalt).
4. Die Verwaltung wird beauftragt den vorliegenden Bauantrag (9WE) nach Erlass der Veränderungssperre abzulehnen, da zu erwarten ist, dass durch das Vorhaben die Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes unmöglich oder wesentlich erschwert wird. Soweit aus verfahrensrechtlichen Gründen notwendig ist die Entscheidung über die Zulässigkeit des vorliegenden Bauantrages (9WE) zunächst gem. § 15 BauGB für einen Zeitraum von 12 Monaten auszusetzen und nach Inkrafttreten der Veränderungssperre abzulehnen.

**Sachverhalt:**

Für das Grundstück Im Stöckig 125 liegt dem Baureferat ein Antrag zur Errichtung eines Neunfamilienhauses vor. Eine Vorberatung im Baubeirat hat am 08.07.2019 stattgefunden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 332b „Im Stöckig“ zwischen den Straßen In der Lohe, Im Stöckig, der Heldstraße und dem Starenweg.

In der Sitzung des Baubeirates wurde nachfolgendes beschlossen:

*„ Der Baubeirat beschließt, dass künftig einzelne Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zurückzustellen sind und nicht im Vorgriff genehmigt werden sollen. Im Bereich der Bestandsbauten sollen künftig maximal Sechsfamilienhäuser genehmigt werden. Dazu ist umgehend ein Beschluss des Bau-und Werkausschusses herbeizuführen.“*

Gemäß des Aufstellungsbeschluss des Stadtrates zum o.g. Bebauungsplanes wurde als Zielsetzung die Sicherstellung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet definiert.

Unter Berücksichtigung der in der Umgebung und der im Geltungsbereich bereits bestehenden Wohnbebauung, soll der Tendenz zur weiteren übermäßigen Verdichtung entgegengewirkt werden. Somit sollen die Planungsziele nun dahingehend ergänzt, dass sowohl für das Maß der baulichen Nutzung als auch für die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude Festsetzungen getroffen werden sollen, die dies sicherstellen.

Nach dem Beschluss des BBR wurde eine detaillierte Untersuchung des Gebäudebestandes im Geltungsbereiches und dem städtebaulich maßgeblichen Umfeld durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass sich auf den Grundstücken Im Stöckig 115 u. 121 bereits Gebäude mit 8 Wohneinheiten befinden. Somit erscheint eine Festlegung von max. 6 Wohneinheiten, unter Berücksichtigung einer Gleichbehandlung in dem bereits bebauten Baustreifen nicht rechtsicher möglich. Daher sollen im Geltungsbereich Gebäude mit maximal acht Wohneinheiten, abweichend vom Beschluss des BBR im Bereich des bebauten Baustreifens zugelassen werden. Im weiteren Planungsprozess ist noch zu prüfen ob auf Grund der inneren Gliederung des Baugebietes für derzeit noch unbebaute Teilbereich eine weitere Einschränkung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten möglich ist.

Sollte der vorliegende Bauantrag (neun Wohneinheiten) nun auf acht Wohneinheiten reduziert werden, würde dies den zukünftigen Zielsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Auch das Maß der baulichen Nutzung erscheint nicht überzogen, da ein Teil der notwendigen Stellplätze in das Erdgeschoss des Gebäudes integriert sind und somit auf eine größere Versiegelung im Freiflächenbereich verzichtet werden kann. Somit könnte einem geänderten Bauantrag aus städtebaulicher Sicht, abweichend von der Empfehlung des Baubeirates zugestimmt werden, sofern die noch zu prüfende Erschließung (Straße, Abwasser) gesichert werden kann.

Zu der durch den Baubeirat beschlossenen grundsätzlichen Zurückstellung/Ablehnung aller Baugesuche im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan ist festzustel-

len, dass jeder Bauantrag einer Einzelfallprüfung unterzogen werden muss. Hierbei ist zu prüfen in wie weit er den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht. Bei zukünftigen Bauanträgen ist somit die o. g. Einzelfallprüfung durchzuführen und ggf. die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens zunächst gem. § 15 BauGB für einen Zeitraum von 12 Monaten ausgesetzt wenn durch das beantragte Vorhaben die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes unmöglich oder wesentlich erschwert wird.

Des Weiteren wird die Verwaltung beauftragt, sofern der Bauantrag mit neun Wohneinheiten aufrechterhalten wird, die die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens zunächst gem. § 15 BauGB für einen Zeitraum von 12 Monaten auszusetzen, da durch das beantragte Vorhaben die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes unmöglich oder wesentlich erschwert wird und nachdem das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes noch nicht abgeschlossen werden konnte, zur weiteren Sicherung der Planung eine Veränderungssperre gem. § 14 ff BauGB mit nachfolgendem Inhalt als Satzung zu erlassen und den Bauantrag auf dieser Rechtsgrundlage dann abzulehnen:

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

### **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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 2 des o. g. Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) geändert worden ist, 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 Bebauungsplan 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 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 mit Veröffentlichung im Amtsblatt am **09.10.2019** in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, spätestens jedoch mit Ablauf des **08.10.2021**.

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

### 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).

Der Entschädigungsberechtigte kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei der Stadt Fürth beantragt (§ 18 Abs. 2 Satz 3 BauGB). Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde (§ 18 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

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

Gemäß § 215 Abs. 1 werden unbeachtlich:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB 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 eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Fürth (Stadtplanungsamt, Hirschenstraße 2) unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

STADT FÜRTH  
Dr. Thomas Jung  
Oberbürgermeister

### 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"/> Vwhh	<input type="checkbox"/> Vmhh	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.				
wenn nein, Deckungsvorschlag:						

### Beteiligungen

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

Fürth, 31.07.2019

*gez. Lippert*

---

Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

Stadtplanungsamt

**Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:**

**Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 18.09.2019**

Protokollnotiz:

Beschluss:

**Beschluss:**