

I. Vorlage

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

Beschluss zur Verlängerung der Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 260 1.Ä.

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
Anlagen: Planblatt mit Geltungsbereich der Veränderungssperre als Bestandteil der Satzung	

Beschlussvorschlag:

1. Die Ausführungen des Baureferates werden zur Kenntnis genommen
 2. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt/ der Stadtrat beschließt die Satzung über die Verlängerung einer Veränderungssperre für den Bereich des in Änderung befindlichen Bebauungsplans Nr. 260 1.Ä. „Austraße“.
- Der genaue Geltungsbereich ist aus dem beiliegenden Planblatt als Bestandteil der Satzung zu entnehmen.

Sachverhalt:

Dem Baureferat wurden für das Grundstück Fl. Nr. 1091 Gem. Fürth Austraße Ecke Flößaustraße mehrere Bauanträge und Anträge auf Vorbescheid zur Errichtung eines Geschosswohnungsbaus vorgelegt.

Das Grundstück Fl. Nr. 1091 Gem. Fürth liegt im Geltungsbereich des seit dem 07.08.1964 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 260, welcher eine aufgelockerte Blockrandschließung mit unterschiedlicher Geschossigkeit beinhaltet. Somit richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB).

Nachdem der Bebauungsplan weder den wertvollen Baumbestand noch die denkmalgeschützte Villa im hinteren Grundstücksteil (jetzt Fl. Nr. 1091, Gem. Fürth) berücksichtigt und auch nicht den heutigen Anforderungen im Städtebau entspricht, wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 29.03.2017 ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 260 förmlich eingeleitet.

Da zu befürchten war, dass durch die beantragten Vorhaben die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes unmöglich oder wesentlich erschwert wird, wurde die Entscheidung über die Zulässigkeit der Vorhaben zunächst gem. § 15 Baugesetzbuch (BauGB) ausgesetzt (max. Zeitraum 12 Monate).

Zur weiteren Sicherung der Planung wurde durch den Stadtrat am 27.09.2017 der Erlass eine Veränderungssperre beschlossen und diese mit Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft gesetzt.

Daraufhin wurden einige Anträge vom Bauträger zurückgezogen und die verbleibenden Anträge unter Berücksichtigung der Veränderungssperre abgelehnt. Nachdem das Änderungsverfahren noch nicht abgeschlossen werden konnte, soll nun zur weiteren Sicherung der Planung die Veränderungssperre gem. § 14 i.V. m. § 16 BauGB um ein Jahr mit folgendem Inhalt verlängert und als Satzung beschlossen werden:

Verlängerung der Veränderungssperre gem. §§ 14 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich des in Änderung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 260 1.Ä. im Bereich zwischen Austraße und Flößaustraße, Gemarkung Fürth

Die Stadt Fürth erlässt aufgrund des § 14 Abs. 1 i. V. m. § 16 des "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)" i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 22. März 2018 (GVBl. S. 145) geändert worden ist folgende Satzung über die Verlängerung einer Veränderungssperre:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Planblatt dargestellt.

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 Wert steigernde 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 trat am **11.10.2017** in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, spätestens jedoch mit Ablauf des 10.10.2019.

Die Stadt Fürth verlängert hiermit den Ablauf der Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 1 Satz 2 um 1 Jahr. **Somit endet die Veränderungssperre nun spätestens jedoch mit Ablauf des 10.10.2020.**

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

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.

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

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input checked="" 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	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, 10.07.2019

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt
Korda, Stefanie

Telefon:
(0911) 974-3319

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 18.09.2019

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: einstimmig beschlossen Ja: 13 Nein: 0 Anwesend: 13

Ergebnis aus der Sitzung: Stadtrat am 25.09.2019

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: