

## I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	08.02.2017	öffentlich - Beschluss
Stadtrat	22.02.2017	öffentlich - Beschluss

### **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 471 "westlicher Ortsrand Ritzmannshof" mit Veränderungssperre**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

**Anlagen:**

Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Veränderungssperre  
Lageplan aus dem vorliegenden Bauantrag

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Werkausschuss / der Stadtrat nimmt die Ausführungen des Baureferates zur Kenntnis.

Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt/ der Stadtrat beschließt die Einleitung des Satzungsverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 471 „westlicher Ortsrand Ritzmannshof“.

Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt/ der Stadtrat beschließt den Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 471. Der genaue Geltungsbereich ist aus dem beiliegenden Planblatt (als Bestandteil der Satzung) zu entnehmen.

**Sachverhalt:**

Nach langwierigen Verhandlungen zwischen dem Bauherrn / Architekten und der Verwaltung unter mehrfacher Beteiligung des Baubeirates sind auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1054/1 und 1055/1 Gemarkung Vach am nordwestlichen Ortsrand von Ritzmannshof zwei Mehrfamilienhäuser genehmigt worden. Im Rahmen der Sitzung des Baubeirates vom 01.02.2016 erläuterte der Baureferent den Verhandlungs- und Planungsstand. Der Baubeirat stimmte der vorgelegten Planung zu, da der nördliche Baukörper verkürzt und so die Empfehlungen aus vorherigen Beratungen und Gremienbeschlüssen umgesetzt wurden.

Nunmehr liegt dem Baureferat ein weiterer Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1055/1 am westlichen Ortsrand von Ritzmannshof vor.

Am 19.09.2016 behandelte der Baubeirat den vorliegenden Bauantrag zur Errichtung eines weiteren Mehrfamilienhauses; dieses wurde vom Baubeirat abgelehnt, nachdem die Baumasse erneut weit über die der Vorverhandlungen hinausgeht.

Das Baureferat (Stadtplanungsamt) beurteilt das Bauvorhaben planungsrechtlich wie folgt:

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt nördlich der Ritzmannshofer Straße gemischte Bauflächen dar; südlich und westlich der Ritzmannshofer Straße sind Wohnbauflächen ausgewiesen; nördlich sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im integrierten Landschaftsplan sind auf der Ostseite entlang der Ritzmannshofer Straße „Entwicklungsbereiche für Alleen und Baumreihen an Straßen“ dargestellt.

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. Insbesondere sind die Belange der Verkehrssicherheit durch das unmittelbar im Kurvenbereich geplante Bauvorhaben nicht berücksichtigt.

Somit kann dem Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht zugestimmt werden.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die mit dem Bauantrag verbundene notwendige Abweichung von den Abstandsflächen zwischen dem beantragten und dem am 23.03.2016 genehmigten Gebäude aus städtebaulicher Sicht nicht befürwortet werden kann.

Aus hiesiger Sicht sollte die betreffende Fläche von einer Bebauung freigehalten werden. Wenn der Bauwerber schon bei der Einreichung des zuletzt genehmigten Gebäudes die Absicht hatte im westlichen Teil seines Grundstückes ein zweites Gebäude zu platzieren, hätte das zuletzt genehmigte Gebäude - entsprechend den in allen Beratungen geäußerten Empfehlungen - noch wesentlich stärker eingekürzt werden müssen, um für ein zweites Gebäude ausreichend Raum vorzuhalten.

Um die geordnete städtebauliche Entwicklung am Ortsrand von Ritzmannshof zu gewährleisten, empfiehlt das Baureferat die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans. Dieser soll die Grenzen der Bebauung am Ortsrand darstellen und so eine angemessene städtebauliche Entwicklung ermöglichen. Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Nach Auffassung des Baureferates handelt es sich bei der beantragten Bebauung um eine Planung, welche die Umsetzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans wesentlich erschweren oder unmöglich machen würde.

Ergänzend soll zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre gem. § 14 i.V. m § 16 BauGB mit folgendem Inhalt erlassen werden:

**Inhalt:**

Die Stadt Fürth erlässt aufgrund des § 14 Abs. 1 und 2. i. V. m. § 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 ([BGBl. I S. 1722](#)) m.W.v. 24.10.2015 i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (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**

Beim räumlichen Bereich der Veränderungssperre handelt es sich um den Bereich am westlichen Ortsrand von Ritzmannshof.

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 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 **15.03.2017** in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, spätestens jedoch mit Ablauf des **14.03.2019**.

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).

#### 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.

#### 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, 31.01.2017

\_\_\_\_\_  
Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

Stadtplanungsamt Korda, Stefanie
-------------------------------------

Telefon: (0911) 974-3319
-----------------------------

