

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	13.09.2017	öffentlich - Beschluss
Stadtrat	27.09.2017	öffentlich - Beschluss

Erlass einer Veränderungssperre gem. §§ 14 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich des in Änderung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 260 1. Ä. "Austraße"

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 den Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des in Änderung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 260 1.Ä.. Der genaue Geltungsbereich ist aus dem beiliegenden Planblatt (als Bestandteil der Satzung) zu entnehmen.

Sachverhalt:

Mit Beschluss des Stadtrates vom 29.03.2017 wurde das Verfahren zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 260 Austr. förmlich eingeleitet. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Fürth am 21.06.17 ortsüblich bekannt gemacht.

Der seit dem 07.08.1964 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 260 eröffnet hier die Möglichkeit zur Errichtung von Bauvolumina, welche aus heutiger Sicht ein Spannungsverhältnis zu der im hinteren Grundstücksteil liegenden denkmalgeschützten zweigeschossigen Villa begründen. Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in diesem Bebauungsplan nicht berücksichtigt. Durch eine Bebauung gemäß rechtsverbindlichem B-Plan würde die Villa nahezu verdeckt und durch das zulässige Volumen dominiert. Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) sind diese Belange in Bebauungsplänen besonders zu berücksichtigen. Ebenso sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Die o. g. Belange finden im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine Berücksichtigung.

Dem Baureferat wurde für das Grundstück Fl. Nr. 1091 Gem. Fürth Austraße Ecke Flößaustraße, welches im Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt, mehrere Anträge auf Vorbe-

scheid bzw. Baugenehmigung vorgelegt.

Da zu befürchten war, dass die Durchführung der Bauleitplanung durch das Vorhaben (Anträge auf Vorbescheid) unmöglich oder wesentlich erschwert wird, wurde die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens zunächst gem. § 15 Baugesetzbuch (BauGB) für einen Zeitraum von 12 Monaten ausgesetzt.

Die Ziele der Änderung sind eine angemessene Reduzierung der überbaubaren Fläche insbesondere unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und des Naturschutzes auf der Grundlage eines angepassten, zeitgemäßen Städtebaus.

Da das Änderungsverfahren voraussichtlich nicht innerhalb des Zurückstellungszeitraums zur Rechtskraft gebracht werden kann, soll nun zur weiteren 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) 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 der Fläche der Veränderungssperre handelt es sich um Grundstücke zwischen der Austrasse und Flößaustraße, Gemarkung Fürth

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 mit Veröffentlichung im 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 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.

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, 03.08.2017

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 13.09.2017

Protokollnotiz:

Beschluss:

3. Die Ausführungen des Baureferates werden zur Kenntnis genommen.
4. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt/ der Stadtrat beschließt die Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des in Änderung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 260 1.Ä.. Der genaue Geltungsbereich ist aus dem beiliegenden Planblatt (als Bestandteil der Satzung) zu entnehmen.

Beschluss: einstimmig beschlossen

Ja: 15 Nein: 0 Anwesend: 15

Ergebnis aus der Sitzung: Stadtrat am 27.09.2017

Protokollnotiz:

Beschluss:

5. Die Ausführungen des Baureferates werden zur Kenntnis genommen.
6. Der Stadtrat beschließt die Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des in Änderung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 260 1.Ä.. Der genaue Geltungsbereich ist aus dem beiliegenden Planblatt (als Bestandteil der Satzung) zu entnehmen.

Beschluss: einstimmig beschlossen

Ja: 44 Nein: 0 Anwesend: 44