

I. Vorlage

- ☒ zur Beschlussfassung
☐ als Bericht

Gremium	Stadtrat
Sitzungsteil	öffentlich
Datum	15.11.2006

bisherige Beratungsfolge		Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis			
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen
				angen.	abgel.	
1	Bauausschuss (Aufstellungsbeschluss)	09.04.03	x	x		
2	Bauausschuss (Konkretisierung)	22.03.06	x	X		
3	Bauausschuss (Veränderungssperre)	25.10.06				

Betreff

Erlass einer Veränderungssperre gem. §§ 14 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 339 Kutzerstraße

Folgende Anlagen liegen der Vorlage bei:

Planblatt mit Geltungsbereich der Veränderungssperre (als Bestandteil der Satzung)
Auszug aus dem Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses

Folgende Anlagen können beim Vorsitzenden eingesehen werden:

Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses

Beschlussvorschlag

1. Die Ausführungen des Baureferates werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat beschließt, die Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 339 Kutzerstraße.
3. Die beantragte Errichtung eines Mehrfamilienhauses ist dann abzulehnen.

I. **Sachstand**

Auf Grund einer aus städtebaulicher Sicht unerwünschten weil zu starken baulichen Nachverdichtung im Bereich der Kutzerstraße mit einer Mehrfamilienhausbebauung, bei der sich die Garten- bzw. Freiraumbereiche

lediglich auf die Mindestanforderungen der Abstandsflächen erstreckte, hatte der Bauausschuss am 09.04.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 339 „Kutzerstraße“ beschlossen.

Dieser sollen Festsetzungen bzw. Zonierungen z.B. über das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude treffen.

Für das Grundstück Fl. Nr. 894/1 Gemarkung Poppenreuth soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,28, entsprechend der umgebenden Bebauung, das Dachgeschoss (max. Firsthöhe 11,80) m als Sattel- oder Walmdach und insgesamt nicht mehr als 5 Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt werden.

Dem Baureferat wurde für das Grundstück Fl. Nr. 894/1 Gemarkung Poppenreuth ein Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Eigentumswohnungen und Doppelgarage sowie Carports vorgelegt. Auf Grund des geplanten Maßes der baulichen Nutzung war zu befürchten, dass die Durchführung der (Bebauungs-) Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde, weil es den o. g. Zielsetzungen (Verhinderung einer übermäßigen Verdichtung) widersprochen hätte .

Somit wurde die Entscheidung über die Zulässigkeit des Antrages mit Stellungnahme des Stadtplanungsamtes vom 12.12.2005 nach § 15 BauGB für einen Zeitraum von 12 Monaten ausgesetzt bzw. zurückgestellt.

Da der vorliegende Bauantrag nicht zurückgezogen wurde und dieser den Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes immer noch entgegensteht und zu befürchten ist, dass mit einer Genehmigung des Bauantrages die Durchführung der künftigen Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden wird, soll nun zur Sicherung der Planungsziele eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen werden.

Auf dieser Rechtsgrundlage kann der Antrag auf Baugenehmigung dann abgelehnt werden.

II. 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 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Art 1 EuroparechtsanpassungsG Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 797 ff.), zuletzt geändert durch das Zweite Bayrische Gesetz zur Anpassung des Landesrechts an den Euro v. 24. April 2001 (GVBl. S. 140), folgende Satzung über eine Veränderungssperre:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Bei dem räumlichen Geltungsbereich handelt es sich um das Gebiet südlich und östlich der Kutzerstraße.

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 in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, spätestens jedoch mit Ablauf des 11.12.07. Die Stadt Fürth kann diese Frist um 1 Jahr verlängern (§ 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB). Wenn besondere Umstände es erfordern kann die Stadt Fürth die Frist nochmals bis zu einem weiteren Jahr verlängern (§ 17 Abs. 2 BauGB).

3. 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 2 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.

Unbeachtlich werden nachfolgende Verletzungen der Vorschriften:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 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 von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Fürth (Stadtplanungsamt, Hirschenstr.2) unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Finanzielle Auswirkungen		Jährliche Folgekosten	
☒ nein	☐ Ja	☐ nein	☐ ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
☐ nein	☐ Ja	bei Hst.	Budget-Nr.
		im	Vwhh
			Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen:	
liegt vor:		RA	RpA
			weitere:
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:		ja	X
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt:		ja	X
			Nein
			Nein

III. POA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

VI. BvA

Fürth, den 17.10.06

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter: Herr Meyer

Tel.: 3320