



Beschlussvorlage 2021/191	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	vom Wege, Nils

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	24.06.2021	öffentlich

**Veränderungssperre für das Gebiet entlang der Bürgermeister-Schlickenrieder-Straße (Ortsmitte) im Stadtteil Derching (Bebauungsplan Nr. 13 in Derching)
Erste Verlängerung nach § 17 Abs. 1 BauGB, künftig Teilgebiet A**

Beschlussvorschlag:

Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre

für das Gebiet entlang der Bürgermeister-Schlickenrieder-Straße (Ortsmitte) im Stadtteil Derching vom 24.06.2021 (Teilgebiet A)

Aufgrund der §§ 14 und 16 Abs. 1 und 17 Abs. 1 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) und des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) erlässt die Stadt Friedberg folgende

Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre

§ 1 Verlängerung der Veränderungssperre

- (1) Die Geltungsdauer der Veränderungssperre für das Gebiet entlang der Bürgermeister-Schlickenrieder-Straße (Ortsmitte) im Stadtteil Derching (Satzung vom 12.07.2019, bekanntgemacht im Friedberger Stadtboten am 31.07.2019, nunmehr als Teilbereich A bezeichnet) wird um ein Jahr verlängert.
- (2) Die verlängerte Geltungsdauer schließt nahtlos an die bisherige Geltungsdauer der Veränderungssperre an und endet mit Ablauf des 30.07.2022.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



§ 2 Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für die Grundstücke Flur-Nr. 1, 1/1, 2, 2/1, 2/2, 3, 3/1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 16, 17, 19, 19/1, 19/2, 21, 22, 22/2, 22/3, 22/4, 22/5, 24, 25, 32/2 (Teilfläche), 32/7, 47/8 (Teilfläche), 47/10 (Teilfläche), 47/11, 47/12, 47/13, 47/14 (Teilfläche), 47/15 (Teilfläche), 96, 101/1, 218, 219, 219/2, 219/3, 220 der Gemarkung Derching, künftig - Teilgebiet A -.
- (2) Die Grundstücke mit den Flurnummern 14 und 15 der Gemarkung Derching sind nicht mehr vom Bebauungsplanumgriff, zuletzt geändert mit Beschluss vom 17.06.2021, und damit auch nicht mehr vom Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst.
- (3) Der daraus folgende Geltungsbereich dieser Satzung ist im beiliegenden Lageplan vom 07.06.2021 mit Strichlinie stark umrandet dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 In-Kraft-Treten, Außer-Kraft-Treten

- (1) Die Satzung tritt am Tag Ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Sie tritt außer Kraft, wenn und soweit der für den Geltungsbereich dieser Satzung aufzustellende Bebauungsplan in Kraft getreten ist, spätestens nach Ablauf des 30.07.2022.



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Beschluss über Kriterien zur baulichen Entwicklung der Ortsmitte	25.01.2018 PUA
Diskussion Vorbescheidsantrag V 219/006 und Empfehlung ggf. Bauleitplanverfahren und Veränderungssperre	04.04.2019 PUA
Diskussion Vorbescheidsantrag V 2019/009 Empfehlung Bauleitplanverfahren und Veränderungssperre	02.07.2019 PUA
Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan	11.07.2019 STR
Satzung Veränderungssperre und Rückstellungsbeschluss Bauvorhaben V 2019/006	11.07.2019 STR
Bekanntmachung Veränderungssperre	31.07.2019 Stadtbote
Ausnahme von Veränderungssperre Bauvorhaben F 2020/027	24.04.2020 STR
Ausnahme von Veränderungssperre Bauvorhaben F 2020/065	16.07.2020 STR
Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	17.06.2021 STR

Am **11.07.2019** hat der **Stadtrat** beschlossen, für das Gebiet entlang der Bürgermeister-Schlickerrieder-Straße (Ortsmitte) in Derching den Bebauungsplan Nr. 13 aufzustellen. Gleichzeitig wurde für den damaligen Gebietsumgriff eine **Veränderungssperre** als Satzung beschlossen (**Vorlage 2019/284**).

Erforderlichkeit und bisheriger Planungsverlauf

Die Veränderungssperre diene bislang zur Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplans. Die Bauleitplanung wurde an ein Stadtplanungsbüro vergeben, die baurechtliche Begleitung an einen Rechtsanwalt vergeben. Weiterhin wurden einige ergänzende Untersuchungs-, Planungs- und Beratungsleistungen zu bestimmten Fachfragen (Straßenbau, Niederschlagsentwässerung, Tragfähigkeit des Baugrundes, Umwelt- und Naturschutz, Vermessungsleistungen) beauftragt.

Die Untersuchungen und die darauf beruhenden Planungen konnten aufgrund der Komplexität noch nicht vollständig abgeschlossen werden. Dies liegt insbesondere daran, dass sich aus den allgemeineren Untersuchungen in bestimmten Bereichen, nicht vorhersehbare zusätzlich



notwendige Untersuchungsbereiche und fachliche Vertiefungen ergeben haben. So führten zum Beispiel Vorabstimmungen zum Umgang mit Niederschlagewassers zunächst dazu, dass das Ausmaß zusätzlicher Versiegelungen zu ermitteln war, daraufhin ergab sich die Notwendigkeit zur Beauftragung eines Bodengutachtens. Sobald dieses vorliegt ist dann, ein Entwässerungskonzept zu entwickeln und mit den Fachbehörden abzustimmen.

Zudem ist das Planungsgebiet verhältnismäßig groß und bereits bebaut und weist dementsprechend viele unterschiedliche Eigentümerparteien auf, deren spezifischen Interessen und Rechtsansprüche eruiert, geprüft und sachgerecht behandelt werden müssen.

Die Planung konnte dementsprechend noch nicht abgeschlossen werden. Aktueller Stand ist der heute ebenfalls zur Entwurfsanerkennung vorliegende Bebauungsplanentwurf, Stand vom 24.06.2021 (Vorlage 2021/216). Diesem können die Planungsziele sowie konkrete Satzungsinhalte des Bebauungsplans entnommen werden.

Ohne Erlass einer Veränderungssperre oder einer entsprechenden Verlängerung dieser könnten aufgrund bestehenden Planungsrechts Bauvorhaben errichtet werden, die die Verwirklichung der Planungsziele der Bauleitplanung beeinträchtigen und nicht den angestrebten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen würden.

Geänderter Geltungsbereich – Erforderlichkeit zweier Veränderungssperren

Am 17.06.2021 beschloss der Stadtrat eine Änderung des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans (Vorlage 2021/185). Der geänderte Geltungsbereich dieses in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans umfasst die in der vorliegenden Veränderungssperre geregelten Flächen des Teilgebiets A sowie neue Flächen einer Erweiterung im Norden und im Osten, wobei für letztere in der heutigen Sitzung eine eigene Veränderungssperre erlassen wird (Vorlage 2021/218, Teilgebiet B). Dem o.g. Bebauungsplanentwurf liegt dieser geänderte Umgriff bzw. geänderte Geltungsbereich bereits zu Grunde.

Grund für die heutige Behandlung zweier Veränderungssperren ist der Umstand, dass eine Veränderungssperre zunächst per Gesetz auf zwei Jahre begrenzt ist. Eine Verlängerung um 1 Jahr ist gesondert möglich, um ein weiteres Jahr (nur) beim Vorliegen besonderer Umstände.

Der Einsatz zweier Veränderungssperren im Planungsumgriff dient der Transparenz und Klarheit der jeweiligen zeitlichen Geltungsdauer der Satzungen: Im Teilbereich A muss die Geltungsdauer also bereits verlängert werden (Beginn des dritten Jahres der Veränderungssperre), im Teilbereich B (neue Flächen) befindet man sich noch im Bereich der gesetzlichen Begrenzung auf 2 Jahre (Beginn des ersten Jahres der Veränderungssperre).

Die Flurstücke 14 und 15, Gemarkung Derching, sind nicht mehr vom Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes und ebenso auch nicht mehr von der gegenständlichen Verlängerung der Veränderungssperre erfasst.

Bauanträge oder Bauvoranfragen für Vorhaben im Geltungsbereich:

Es liegen bzw. lagen folgende Anträge vor:

V 2019/006 Flurnummer 25, Gem. Derching, Bgm.-Schlickerrieder-Straße 7+9

Der Antrag auf Vorbescheid, eingegangen am 19.03.2019, bezüglich des Neubaus von 4 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage wurde gemäß dem ablehnenden Beschluss des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vom 04.04.2019 zurückgestellt. Mit Erklärung vom 13.03.2020 wurde der Antrag **zurückgenommen**.



V 2019/009 Flurnummer 25, Gem. Derching, Bgm.-Schlickenrieder-Straße 7+9

Der Antrag auf Vorbescheid, eingegangen am 03.06.2019 zum Neubau von 15 Reiheneigenheimen und 15 Carports sollte gemäß Stadtratsbeschluss vom 11.07.2019 zurückgestellt werden. Mit Erklärung vom 09.07.2019 wurde der Antrag **zurückgenommen**.

V 2020/013 Flurnummer 21, Gem. Derching, Bgm.-Schlickenrieder-Straße 17

Der Antrag auf Vorbescheid, eingegangen am 29.06.2020, bezüglich Neubau eines Einfamilienhauses mit einem Walmdach und einer Flachdachgarage sowie des Abrisses zweier Stallungen und der bestehenden Odelgrube wurde mit Erklärung vom 02.12.2020 bis zum 31.05.2020 vom Bauherren ruhend gestellt. Das Vorhaben entspricht nur teilweise den aktuell vorliegenden Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes.

Eine Ausnahme von der Veränderungssperre wurde bislang **nicht erteilt**.

Das Bauvorhaben wird im Vorfeld der Sitzung noch mit dem Antragssteller abgestimmt. Ziel ist die Ermöglichung einer raschen Genehmigung, bei geringfügig erforderlichen Umplanungen (u.a. Änderung der Dachform).

F 2019/116 Flurnummer 22/2, Gem. Derching, Bgm.-Schlickenrieder-Straße 15

Der Tekturantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten mit Carport, eingegangen am 09.08.2019 bezog sich auf eine bereits erteilte Baugenehmigung. Das tektierte Vorhaben wurde am 12.09.2019 **genehmigt**.

F 2020/027 Flurnummer 8, Gem. Derching, Bgm.-Schlickenrieder-Straße 20+22

Für das Baugesuch, eingegangen am 20.02.2020 bezüglich der Errichtung einer Terrassenüberdachung wurde gemäß Stadtratsbeschluss vom 24.04.2020 eine Ausnahme von der Veränderungssperre beschlossen. Das Bauvorhaben wurde am 13.05.2020 **genehmigt**.

F 2020/065 Flurnummer 8, Gem. Derching, Bgm.-Schlickenrieder-Straße 20+22

Für das Baugesuch, eingegangen am 12.05.2020 bezüglich der Sanierung eines landwirtschaftlichen Gebäudes: östlicher Anbau mit Änderung der Dachkonstruktion wurde im Stadtrat vom 16.07.2020 eine Ausnahme von der Veränderungssperre beschlossen. Das Bauvorhaben wurde am 15.09.2020 **genehmigt**.

Die Verlängerung der Veränderungssperre ist zur weiteren Sicherung der Planungsziele erforderlich, denn das Bauleitplanungsverfahren konnte nicht abgeschlossen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass weitere Anträge auf Vorbescheid bzw. Bauanträge eingereicht werden, die den Zielen des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes widersprechen.

Somit ist zur weiteren Sicherung der Planung die Veränderungssperre für das Gebiet entlang der Bürgermeister-Schlickenrieder-Straße (Ortsmitte) im Stadtteil Derching für die in der Satzung bestimmten Grundstücksflächen (Teilgebiet A) um ein weiteres Jahr, das ist bis einschließlich 30.07.2022, gemäß § 17 Abs. 2 BauGB zu verlängern.

Gesondert wird auf Folgendes hingewiesen:

Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns hinaus, so ist den Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten (§ 18 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Entschädigungsberechtigte können Entschädigung verlangen, wenn die vorgenannten Vermögensnachteile eingetreten sind



(§ 18 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Sie können die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass sie die Leistung der Entschädigung schriftlich bei der Stadt Friedberg beantragen (§ 18 Abs. 2 Satz 3 BauGB). Auf das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgerechter Geltendmachung gem. § 18 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 4 BauGB wird hingewiesen.

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan vom 07.06.2021 Geltungsbereich Verlängerung Veränderungssperre
- Teilgebiet A -