



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2021/218</b>	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	vom Wege, Nils

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Vorlagenstatus</b>
<b>Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss</b>	<b>24.06.2021</b>	<b>öffentlich</b>

**Veränderungssperre für das Gebiet entlang der Bürgermeister-Schlickerieder-Straße (Ortsmitte) im Stadtteil Derching (Bebauungsplan Nr. 13 in Derching)  
- nördliche und östliche Erweiterung, künftig Teilgebiet B -**

**Beschlussvorschlag:**

**Veränderungssperre**

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 eine Veränderungssperre**

für das Teilgebiet der nördlichen und östlichen Erweiterung (Teilgebiet B) im Rahmen des am 17.06.2021 vom Stadtrat geänderten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 für das Gebiet entlang der Bürgermeister-Schlickerieder-Straße (Ortsmitte) im Stadtteil Derching.

**§ 1**

- 1) Die Stadt erlässt für den Bereich der am 17.06.2021 vom Stadtrat beschlossenen nördlichen und östlichen Erweiterung des Umgriffes des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 13 im Stadtteil Derching eine Veränderungssperre (künftig als Teilgebiet B bezeichnet).

Diese umfasst die Grundstücke Flur-Nrn. 47 (Teilfläche), 47/8 (Teilfläche), 47/10 (Teilfläche), 47/13 (Teilfläche), 47/14 (Teilfläche), 47/15 (Teilfläche), 47/17, 89/6 (Teilfläche), 93 (Teilfläche), 94 (Teilfläche), 94/2, 95, 96/3 (Teilfläche), 97 (Teilfläche), 101, 103/1 (Teilfläche) 217/45 (Teilfläche) der Gemarkung Derching.

<b>anwesend:</b>	<b>für den Beschluss:</b>	<b>gegen den Beschluss:</b>
------------------	---------------------------	-----------------------------



- 2) Der daraus folgende räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im beiliegenden Lageplan vom 07.06.2021 mit Strichlinie stark umrandet dargestellt. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

## § 2

- 1) Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung dürfen
  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.
- 2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
- 3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt Friedberg nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

## § 3

- 1) Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- 2) Sie tritt nach Ablauf von 2 Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuches nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen.
- 3) Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der für den Geltungsbereich dieser Satzung aufzustellende Bebauungsplan in Kraft getreten ist.



**Sachverhalt:**

**Bisheriger Verfahrensverlauf:**

Beschluss über Kriterien zur baulichen Entwicklung der Ortsmitte	25.01.2018 PUA
Diskussion Vorbescheidsantrag und Empfehlung Bauleitplanverfahren	02.07.2019 PUA
Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan	11.07.2019 STR
Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	17.06.2021 STR

Die Veränderungssperre für den nördlichen und östlichen Erweiterungsbereich des Bebauungsplanumgriffs dient der Sicherung der Planungsziele für diesen Bereich. Für den übrigen Bereich des Bebauungsplanumgriffs soll in heutiger Sitzung eine Satzung zur Verlängerung der bisher geltenden Veränderungssperre beschlossen werden (Vorlage 2021/191).

Die Planungsziele und die angestrebten konkreten Festsetzungen können dem, ebenfalls zur heutigen Entwurfsanerkennung vorliegenden Bebauungsplanentwurf und zugehöriger Begründung (Vorlage 2021/216) entnommen werden.

Ohne Erlass einer Veränderungssperre könnten Bauvorhaben errichtet werden, die die Verwirklichung der Planungsziele der Bauleitplanung beeinträchtigen und nicht den angestrebten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen würden.

Bauanträge oder Bauvoranfragen für Vorhaben im Geltungsbereich liegen aktuell nicht vor.

In die öffentliche Bekanntmachung wird folgender Hinweis aufgenommen:

*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.*

Vorlagennummer: 2021/218

---



**Anlagen:**

Anlage 1 - Lageplan vom 07.06.2021 Geltungsbereich der Veränderungssperre  
– Teilgebiet B -