



| | | |
|--|---------------|-----------------------|
| Beschlussvorlage 2023/386 | Referat | Baureferat |
| | Abteilung | Abt. 32, Stadtplanung |
| | Verfasser(in) | |

| | | |
|---|-------------------|-----------------------|
| Gremium | Termin | Vorlagenstatus |
| Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss | 28.11.2023 | öffentlich |

Bebauungsplan Nr. 17 "Südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld im Stadtteil Stätzing" - Erlass einer Veränderungssperre und Priorisierung -

Beschlussvorschlag:

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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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 §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) erlässt die Stadt Friedberg folgende

Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld im Stadtteil Stätzing.

§ 1

Der Rat der Stadt Friedberg hat in seiner Sitzung am 16.09.2021 beschlossen, für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld im Stadtteil Stätzing einen Bebauungsplan aufzustellen. Zur Sicherung dieser Planung wird diese Veränderungssperre erlassen.

§ 2

Die Veränderungssperre gilt für einen Teilbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld im Stadtteil Stätzing vom 19.06.2021 und gilt somit für die folgende Flurnummer:

Grundstück mit der Flurnummer 465/1 der Gemarkung Stätzing.

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



Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist im beiliegenden Lageplan des Baureferates der Stadt Friedberg vom 28.11.2023 stark umrandet dargestellt. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 3

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre 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.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde 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.

§ 4

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

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.

Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Hinweis:

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.



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

| | |
|---|---|
| Empfehlungsbeschluss | 29.07.2021 PSA (SV 2021/267) |
| Aufstellungsbeschluss | 16.09.2021 STR (SV 2021/307) |
| Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Unterrichtung | 20.10.2021 (Stabo) |
| Billigung Planungskonzept als Grundlage VEP | 27.06.2023 PSA (2023/182) – ohne Beschluss – |
| Eingang Antrag auf Vorbescheid Az. V -2023/008 | 17.07.2023 |

Sachverhalt:

Nach dem **Aufstellungsbeschluss vom 16.09.2021** (SV Nr. 2021/307) erfolgten mehrere Besprechungstermine zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadtverwaltung betreffend die Erarbeitung eines Planungskonzepts. Die **Billigung des Planungskonzeptes** wurde durch Zweiten Bürgermeister Scharold in der Sitzung des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses am 27.06.2023 (SV Nr. 2023/182) nach Kritik aus dem Gremium nicht zur Abstimmung gebracht. Im Nachgang suchte der Bauwerber Gespräche mit verschiedenen Fraktionen.

Am 17.07.2023 ging der **Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 20 Reihenhäusern, 22 Garagen, 18 Stellplätzen und einem Technikgebäude zur zentralen Nahwärmeversorgung, Az. V -2023/008**, bei der Stadt Friedberg ein.

Es wurden folgende **Fragen** zum Vorbescheid gestellt:

1. Ist die Errichtung des Reihenhausbaukörpers 1 in der im Plan vom 17.07.2023 dargestellten Situierung mit den angegebenen Abmessungen planungsrechtlich zulässig?
2. Ist die Errichtung des Reihenhausbaukörpers 2 in der im Plan vom 17.07.2023 dargestellten Situierung mit den angegebenen Abmessungen planungsrechtlich zulässig?
3. Ist die Errichtung des Reihenhausbaukörpers 3 in der im Plan vom 17.07.2023 dargestellten Situierung mit den angegebenen Abmessungen planungsrechtlich zulässig?
4. Ist die Errichtung des Reihenhausbaukörpers 4 in der im Plan vom 17.07.2023 dargestellten Situierung mit den angegebenen Abmessungen planungsrechtlich zulässig?



5. Ist die Errichtung der Garagen und Stellplatzflächen in der im Plan vom 17.07.2023 dargestellten Situierung mit den angegebenen Abmessungen planungsrechtlich zulässig?

6. Ist die Errichtung der Technikzentrale in der im Plan vom 17.07.2023 dargestellten Situierung mit den angegebenen Abmessungen planungsrechtlich zulässig?

Die Fragen würden nach derzeitiger Rechtslage wie folgt beantwortet:

1. Ja.
2. Ja.
3. Ja.
4. Ja.
5. Ja.
6. Ja.

Begründung:

Fragen 1., 2., 3., 4.

Das Grundstück ist derzeit gem. § 34 BauGB als Innenbereich einzuordnen. Somit war u.a. zu beurteilen, ob sich die geplanten Gebäude nach ihrer Grundfläche, Geschossfläche, Wand- und Firsthöhe in die nähere Umgebung einfügen. Hierbei ist besonders darauf zu achten, dass nicht einzelne Maßkriterien isoliert aus der näheren Umgebung losgelöst betrachtet werden, sondern dass es auch insgesamt ein vergleichbares Referenzobjekt geben muss, mit dem das Vorhaben in allen Maßkriterien übereinstimmt oder demgegenüber es bei Überschreiten keine bodenrechtlichen Spannungen verursacht.

Durch den Entwurfsverfasser wurden verschiedene mögliche Bezugsfälle aufgezeigt (siehe Anlage 6).

Die nähere Umgebung stellt das Geviert südlich der Beilingerstraße bis ca. Hausnummer 22 nach Süden verlängert und östlich der Pfarrer-Bezler-Straße dar, da diese beiden Straßen eine trennende Wirkung haben. Die Bezugsfälle 10 und 11 scheiden also aus diesem Grunde aus.

In dem maßgeblichen Geviert befinden sich u.a. folgende Referenzobjekte:

| | Gebäude Bauraum 1.1 + 1.2 (= größte Grundfläche zusammen zu rechnen für § 34 BauGB) | Otte-von-Stetzlinger-Str. 33 – 39 (Bezugsfall 2) | Gebäude je Bauraum 2 und 4 (= höchste Firsthöhe) | Beilingerstraße 2 – 2b (Bezugsfall 12) |
|----------------|--|--|---|---|
| Grundfläche | 358,08 qm | 339 qm | 299,16 | 295,36 qm |
| Geschossfläche | 716,16 qm | 678 qm | 598,32 | Ca. 681 qm (Hsnr. 2 VG in |



| | | | | |
|--|----------|------------|-----------|-------------------|
| | | | | DG vorhanden) |
| Wandhöhe (im Mittel) | ca. 6,50 | ca. 6,27 m | 6,75-7,09 | ca. 6,19 - 6,32 m |
| Firsthöhe (Mittel) | Ca. 9,45 | ca. 8,66 m | 10,80 | 9,85 -10,85 m |
| Zahl der Wohneinheiten (nach § 34 BauGB nicht maßgeblich, daher lediglich informatorisch!) | 6 | 4 | 5 | 3 |

Der durch die jeweiligen Bezugsfälle vorgegebene Rahmen wird in einem Maße überschritten, der keine bodenrechtlichen Spannungen auslöst. Die Überschreitungen entsprechen der Rechtsprechung und der im Rahmen der routinemäßigen Bauverwaltung zugestandenen Zugaben. Die Bauvorhaben fügen sich nach § 34 BauGB ein.

Die Fragen 1.-4. wären daher mit Ja zu beantworten.

Frage 5.:

Die Lage der Stellplätze ist bauplanungsrechtlich zulässig. Die Frage wäre daher mit Ja zu beantworten.

Hinweis (nicht gefragt): Die Stellplätze und Garagen entsprechen der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Friedberg. Darüber hinaus erhielt die Bauordnung keine negative Stellungnahme von der Tiefbauabteilung und der Unteren Immissionsschutzbehörde.

Frage 6.:

Die Lage und Größe der Technikzentrale ist bauplanungsrechtlich zulässig. Die Frage wäre daher mit Ja zu beantworten.

Hinweis (nicht gefragt):

Die Verwaltung erhielt die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde, dass ein Technikraum an der Grundstücksgrenze, welcher alle Reihenhäuser versorgt kritisch gesehen werde. Von einer Technikzentrale können sowohl Lärmemissionen (Gebläse, Kaminöffnungen) als auch luftverunreinigende Emissionen (Ruß, CO, etc.) ausgehen. Die nächsten Immissionsorte liegen nur ca. 10 bis 15 m entfernt auf eigenem Grundstück und nur 7 bis 10 m entfernt auf dem südlichen Nachbargrundstück (Büroräume). Ohne weitere Angaben zur Ausführung der Technikzentrale kann keine abschließende immissionsschutzfachliche Beurteilung nicht erfolgen, ob sich die Technikzentrale an dieser Stelle einfügt bzw. gesundes Wohnen und Arbeiten gewahrt werden kann. Dies dürfte für die Frage der Sicherung der Ausübung der Planungshoheit durch Veränderungssperre aber ohnehin nur von untergeordneter Bedeutung sein.

Fazit:



Da alle Fragen mit Ja zu beantworten wären, müsste die Voranfrage genehmigt werden mit der Folge, dass die Ziele der Planung (vgl. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan SV Nr. 2021/307) nicht mehr umgesetzt werden könnten. Insbesondere hinsichtlich der Art der Nutzung wäre dann mit reinem Wohnen zu rechnen, die angestrebte Nutzungsmischung Wohnen-Gewerbe-Kita wäre nicht mehr zu realisieren. Das Gremium muss sich jetzt fragen, ob es das beantragte Wohnen mit den beantragten Kubaturen zulassen will oder den Weg der mit dem Aufstellungsbeschluss begonnenen Bauleitplanung weitergehen will. Die Verwaltung hält an der Sinnhaftigkeit einer solchen zentralen Planung für Stätzling fest. Aus diesem Grunde schlägt sie die vorliegende Veränderungssperre zur Beschlussfassung vor.

Nach Erlass der Veränderungssperre würde der vorliegende Vorbescheidsantrag durch die Verwaltung abgelehnt werden und zeitnah die Bauleitplanung mit den beschlossenen Planungszielen, insbes. Nutzungsmischung, fortgesetzt werden.

Die Auswirkungen des Erlasses einer Veränderungssperre hätte aber zur Folge, dass sich die Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 17 in Stätzling in der Priorisierung in der höchsten Bearbeitungskategorie I wiederfinden würde. Die Verwaltung schlägt dort die Einpriorisierung als Nummer 4 vor.

Hinweis:

Am 12.11.23 findet ein Gesprächstermin zwischen der Verwaltung und der Kirche betreffend die FINr. 491 statt. Am Tag der Sitzung wird der Ausschuss über dieses Gespräch und die evtl. Auswirkungen auf eine heutige Entscheidung kurzfristig informiert. Eine mögliche Entscheidung könnte die Ausweitung des Umgriffs der Veränderungssperre sein, um eine ganzheitliche Planung zu sichern.

Anlagen:

1. Umgriff der Veränderungssperre vom 28.11.2023
2. Gez. Lageplan
3. Außenanlagenplan
4. Schnitte mit Geländeverlauf
5. Beispielhafter Grundriss
6. Untersuchung nähere Umgebung Höhen und Grundfläche (= Bezugsfalluntersuchung nach Vermessung)