

## Beschlussvorlage

Nr.	vom		
2021/0219	7. Dezember 2021		
Gegenstand			
<b>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 für das Gebiet beiderseits des Reiterweges in dem Abschnitt zwischen Aubinger Weg und Reiterweg</b> <b>hier: Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Grundstücks FINr. 1554/12</b>			
Beratungsfolge			
Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
14.12.2021	Stadtrat	öffentlich	Entscheidung

### Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt die Satzung über die Veränderungssperre für das Grundstück FINr. 1554/12 am Reiterweg 22 im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 59 für das Gebiet beiderseits des Reiterweges in dem Abschnitt zwischen Aubinger Weg und Reiterweg in der vorgeschlagenen Form. Die Satzung ist Bestandteil des Beschlusses.

### Vorschlagsbegründung

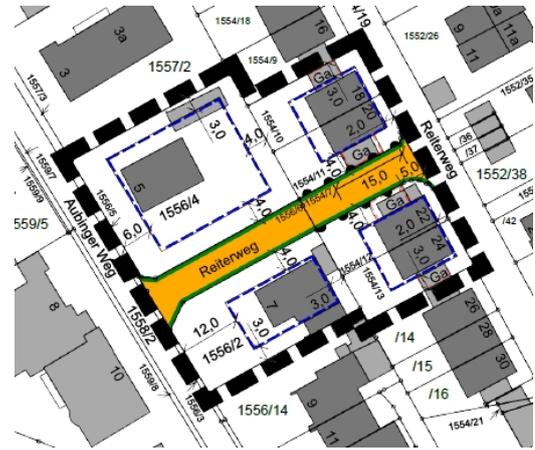
Am 08.12.2020 wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschlossen, für das Gebiet beiderseits des Reiterweges in dem Abschnitt zwischen Aubinger Weg und Reiterweg (kurzer Ast des Reiterweges) einen Bebauungsplan aufzustellen.

Anlass für die Überplanung dieses Teils des Reiterweges war ein Vorhaben zur Erweiterung der bestehenden Doppelhaushälfte am Reiterweg 22 (FINr. 1554/12). Da in dem Heranrücken des Gebäudes mit E+1+D auf 1,28 m an den Reiterweg für die Grundstücke in diesem Bereich eine städtebauliche Fehlentwicklung gesehen wurde, wurde eine Überplanung des Gebiets für notwendig angesehen. Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Lage der Gebäude, insbesondere die Abstände von Wohngebäuden zum Reiterweg, festzulegen.



Auf Antrag der Stadt wurde die Entscheidung über den Antrag auf Vorbescheid für das Erweiterungsvorhaben auf dem Grundstück FINr. 1554/12 vom Landratsamt Fürstfeldbruck für die Dauer eines Jahres (bis 22.01.2022) gem. § 15 Baugesetzbuch (BauGB) zurückgestellt.

Der Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 59 wurde am 29.06.2021 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt gebilligt. Der Bebauungsplanentwurf umfasst insbesondere Baugrenzen, um ausreichende Abstände zum Reiterweg sicherzustellen. Zudem wurden Regelungen für Garagen und Stellplätze aufgenommen. Die Planung wird als einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes fand im Zeitraum vom 12.08.2021 bis 20.09.2021 statt. Parallel erfolgte die



Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen hat ergeben, dass die anstehende Abwägung der darin vorgebrachten Belange möglicherweise zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfes in Teilbereichen führt. Dies erfordert dann eine weitere öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung. Das bedeutet, dass das Bebauungsplanverfahren nicht bis zum Abschluss der Zurückstellungsfrist abgeschlossen werden kann.

Zur Sicherung der Planung ist daher der Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB notwendig. Die formellen und materiellen Voraussetzungen für eine solche Veränderungssperre sind erfüllt. Zum einen liegt mit dem noch aktuellen Vorbescheidsantrag, der den städtebaulichen Zielen für das Grundstück widerspricht, ein Sicherungserfordernis vor. Eine Veränderungssperre ist das geeignete Mittel für diese Sicherung, da damit u.a. Vorhaben, wie die Erweiterung der Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 1554/12 in der beantragten Form, nicht durchgeführt werden können. Durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist zum anderen das erforderliche Mindestmaß der Planung erreicht.

Im Geltungsbereich einer 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.

Eine Veränderungssperre kann für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 59 beschlossen oder auch auf einzelne Bereiche oder Grundstücke begrenzt werden. Nachdem im übrigen Plangebiet keine aktuellen Baufälle vorliegen, wird vorgeschlagen, die Veränderungssperre nur auf das Grundstück FINr. 1554/12 zu beschränken. Falls bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes auf den

übrigen Grundstücken im Plangebiet ein Bauvorhaben eingereicht wird, das die Durchführung der Planung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde, könnte dieses wiederum zurückgestellt werden.

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft, wobei der Zeitraum der Zurückstellung anzurechnen ist. Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes beendet die Geltungsdauer aber bereits vor Ablauf dieser Frist.

### **Vorhergehende Beschlüsse**

ASU 08.12.2020 – Aufstellungsbeschluss

ASU 29.06.2021 – grundsätzliche Billigung Plankonzept

### **Anlagen:**

Veränderungssperre-BP-59

Veränderungssperre-BP-59-Lageplan

BV-2021-0166-BP-Reiterweg - Aufstellungsbeschluss

BV-2021-0122-BP-Reiterweg - grundsätzliche Billigung Plankonzept

### **Bearbeitungsvermerke**

Organisationseinheit 40 Amt für Stadtentwicklung und Umwelt	Az. 40.1-610-59	Freigabe Referatsleiter/in
Bearbeiter/in Reichel, Andrea	Freigabe Geschäftsstelle StR	Freigabe GL
Referatsleiter/in	Freigabe Erster Bürgermeister	