



## Beschlussvorlage

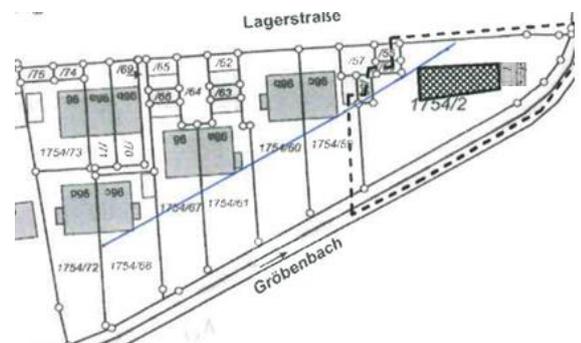
Nr.	vom		
2023/0140	14. September 2023		
Gegenstand			
<p><b>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 für das Gebiet südlich der Lagerstraße im Abschnitt von der Stadtgrenze zu Gröbenzell bis zum Grundstück an der Lagerstr. 88 (einschließlich)</b></p> <p><b>hier: Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Grundstücks FINr. 1754/2</b></p>			
Beratungsfolge			
Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
26.09.2023	Stadtrat	öffentlich	Entscheidung

### Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt die Satzung über die Veränderungssperre für das Grundstück FINr. 1754/2 an der Lagerstraße im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 60 für das Gebiet südlich der Lagerstraße im Abschnitt von der Stadtgrenze zu Gröbenzell bis zum Grundstück an der Lagerstr. 88 (einschließlich) in der vorgeschlagenen Form. Die Satzung ist Bestandteil des Beschlusses.

### Vorschlagsbegründung

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den südöstlichen Bereich der Lagerstraße für die Grundstücke entlang des Gröbenbaches bis einschließlich des Grundstückes mit der Hausnummer 88 wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 04.10.2022 beschlossen. Anlass hierfür war die beabsichtigte Bebauung des letzten Grundstückes vor der Stadtgrenze zu Gröbenzell ohne Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zum Gröbenbach und damit auch zur Stadtgrenze.



Da diese Bebauung als eine städtebauliche Fehlentwicklung auch für die angrenzenden Bachgrundstücke am Stadtrand gesehen wurde, wurde eine Überplanung des Gebietes für notwendig angesehen. Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist es, einen ausreichenden Abstand der Bebauung zum Gröbenbach zu sichern und die weitere bauliche Entwicklung des Bereiches, insbesondere im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauform festzulegen.



Auf Antrag der Stadt wurde die Entscheidung über den Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück FINr. 1754/2 vom Landratsamt Fürstenfeldbruck für die Dauer eines Jahres (bis 11.10.2023) gem. § 15 Baugesetzbuch (BauGB) zurückgestellt.

#### Planungsstand:

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde zunächst eine Bestandserhebung durchgeführt. Anschließend wurde vom beauftragten Planungsbüro ein erstes Konzept erarbeitet und dabei insbesondere auch die Bebauungsmöglichkeiten für das Grundstück FINr. 1754/2 geprüft. Das Konzept mit der geplanten Festlegung der Bebauungstiefe durch Bauräume, einem an die Grundstückstiefe angepassten Abstand zum Bach und einem Abstand zur Lagerstraße mit 5 m wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 11.07.2023 vorgestellt. Dabei wurde auch die grundsätzliche Bebaubarkeit des östlichen Dreiecksgrundstücks gesehen. Das Bebauungskonzept mit einem versetzten Gebäude in einem Abstand von 8 m zum Bach wurde im Anschluss auch den Vertretern des Bauherrn zugeleitet. Hierzu gab es eine dem Grunde nach positive Rückmeldung. Allerdings sind noch weitere Details zu klären, wie z.B. Terrassen und Stellplätze. Da sich hier ggf. eine einvernehmliche den städtebaulichen Zielen entsprechende Lösung abzeichnet, soll dies in der weiteren Bebauungsplanung berücksichtigt werden.



Das Bebauungsplanverfahren wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen und kann nicht innerhalb der Zurückstellungsfrist abgeschlossen werden.

#### Veränderungssperre:

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 in Zusammenhang mit dem zurückgestellten Bauantrag, 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 der Neubau des Einfamilienhauses in einem Abstand von unter 5 m zum Gröbenbach (Carport 1,8 m) auf dem Grundstück FINr. 1754/2 in der beantragten Form, nicht durchgeführt werden können. Durch das vorliegende Bebauungsplankonzept 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. 60 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. 1754/2 zu beschränken. Da das Grundstück unbebaut ist, kann zudem auf den Ausschluss

der Beseitigung von baulichen Anlagen verzichtet werden. Dementsprechend wurde die Satzung über die Veränderungssperre erstellt.

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, wobei der Zeitraum der Zurückstellung anzurechnen ist, oder mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes außer Kraft.

### **Vorhergehende Beschlüsse**

ASU 04.10.2022 – Aufstellungsbeschluss

### **Anlagen:**

Satzung Veränderungssperre-BP-Lagerstr-1754-2

Karte Geltungsbereich-Veränderungssperre-1754-2

### **Bearbeitungsvermerke**

Organisationseinheit 41 Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung, Umwelt-, Natur- und Klimaschutz	Az. 41-610/60	Freigabe Referatsleiter/in
Bearbeiter/in Reichel, Andrea	Freigabe Geschäftsstelle StR	Freigabe GL
Referatsleiter/in Schmeiser, Beatrix	Freigabe Erster Bürgermeister	