

Drucksachennummer 94/2022

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		25.04.2022
OB Falkenstein		05.05.2022
BUA		11.05.2022
StVerVers		19.05.2022

Betreff:

Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes F16 „Reichenbachweg“ für das Gebiet zwischen Reichenbachweg, Höhenbach und Mühlweg; Gemarkung Falkenstein, Flur 9 hier: Beschluss über die erneute Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre vom 15. Juni 2019 für den Teilbereich F16 A „Reichenbachweg / Am Ellerhang“

Beschlussvorschlag:

Der beigefügte Entwurf einer Satzung über die Verlängerung einer Veränderungssperre gemäß § 17 Abs.1 Satz 3 BauGB für den Teilbereich A des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes F16 „Reichenbachweg“ wird als Satzung beschlossen. Die Veränderungssperre betrifft folgende Grundstücke:

Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstücke:

16/5, 16/7, 26/11, 26/14, 26/15, 26/16, 26/32, 26/29, 26/46, 26/48, 26/54, 26/57, 26/58, 26/59, 26/60, 26/61, 26/62, 26/65, 26/67, 26/69, 26/72, 26/73, 26/74, 26/76, 26/81, 26/82, 26/84, 26/87, 26/88, 26/89, 26/90, 26/91, 26/92, 26/93, 26/94, 26/95, 26/96, 26/97, 26/100, 26/101, 26/102, 26/103, 26/104, 26/105, 26/108, 26/110, 26/111, 26/112, 26/113, 26/115, 26/116, 26/117, 26/118, 26/119, 29/5, 29/6, 30/3, 30/4, 33/2, 33/4, 33/5, 34/1, 35/2, 35/4, 38/2, 44/2, 45/2, 45/6, 45/7, 45/8, 45/9, 45/10, 45/11, 45/12, 46/2, 46/3, 46/7, 46/9, 46/10, 46/11, 46/13, 46/14, 46/15, 46/16, 47/5, 51/6, 51/8, 51/10, 53/4, 53/5, 53/11, 53/12, 53/13, 53/14, 57/3, 60/3, 60/4, 60/5, 60/8, 60/9, 60/12, 60/13, 60/15, 60/19, 60/22, 60/23, 60/24, 60/25, 60/26, 60/28, 60/29, 61/1, 61/2, 61/4, 61/5, 65/7, 65/8, 65/9, 66/2, 66/3, 66/6, 66/7, 66/8, 66/9, 66/10, 66/11, 66/15, 66/16, 66/17, 66/18, 93/2, 95/4, 95/8, 95/13, 95/14, 95/15, 138/2, 139/2 tlw., 144/1, 144/4, 148/1, 148/3, 150/1, 150/4, 151/3, 151/5, 154/3, 154/6, 157/4, 159/3, 160/1, 160/3, 160/4, 161/1, 162/1, 173/1 tlw., 174/1 tlw., 178/1, 178/2, 178/3, 178/4, 178/5, 180/5, 180/6, 180/7, 180/8, 180/9, 180/10, 180/11, 180/12, 180/13, 180/14, 180/15, 180/16, 180/17, 180/18, 180/19, 180/21, 180/22, 180/23, 180/25, 180/26, 247/27, 424/61, 463/61, 465/61.

Bestandteil der Veränderungssperre ist die Flurkarte mit Eintragung der Plangebietsgrenzen.

Begründung:

Der Bebauungsplan F16 „Reichenbachweg“ für das Gebiet Reichenbachweg, Höhenbach und Mühlweg befindet sich derzeit in Aufstellung. Zur Sicherung der Planung wurde eine Veränderungssperre nach §§ 14 ff. BauGB als Satzung beschlossen. Diese trat mit der Bekanntmachung in der Taunus Zeitung am 15.06.2019 in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft (14.06.2021).

Die erste Verlängerung war notwendig, da erkennbar war, dass das Bauleitplanverfahren nicht im Rahmen der Satzungsfrist abgeschlossen werden kann.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen waren eine umfangreichere Abstimmung mit den Naturschutzbehörden und die Erstellung eines Gutachtens erforderlich. Zudem besteht im nördlichen Teilbereich ein bereits langer andauernder Rechtsstreit mit dem Eigentümer der unbebauten Grundstücksflächen entlang des Reichenbachweges und den Nachbarn auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Hierdurch wurde die Bearbeitung verlängert. Im Ergebnis wurde das Plangebiet aus diesem Grund in zwei Teilbereiche aufgeteilt, wobei zunächst die Planaufstellung für den großen Teil A im Süden weiter vorangetrieben werden soll. Aufgrund dieser besonderen Umstände und des daraus entstandenen Zeitverzugs wird die Veränderungssperre für den Teilbereich A erneut verlängert. Für den Teilbereich B erfolgt keine Verlängerung, da vor der Weiterführung des Planaufstellungsverfahrens noch über einen längeren Zeitraum grundlegende Fragen abzarbeiten sind.

Die erneute Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr ist in § 17 Abs. 2 BauGB geregelt. Sie liegt ausschließlich im Ermessen der Gemeinde und ist möglich, wenn die Voraussetzungen für den Erlass der Veränderungssperre – die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die notwendige Sicherung der Planung – fortbestehen und besondere Umstände eine erneute Verlängerung erforderlich machen.

Im vorliegenden Fall empfehlen wir die erneute Verlängerung der Veränderungssperre.

Jörg Pöschl
Erster Stadtrat

Anlagen

Plan mit Darstellung Plangebiet
Entwurf der Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre