

Satzung des Marktes Mühlhausen über die zweite Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Be- bauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Schirnsdorf“ in der Fas- sung vom 16.12.2008 (Veränderungssperre Nr. 1)

Der Marktgemeinderat Mühlhausen hat in der Sitzung vom 24.04.2007 für das „Gewerbegebiet Schirnsdorf“ an einem Nordhang nördlich der Autobahn A3 Nürnberg – Würzburg beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet Schirnsdorf“ aufzustellen.

Aufgrund der §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl I. S. 3634) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260), hat der Markt Mühlhausen folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Verlängerung der Geltungsdauer

- (1) Die Veränderungssperre wird zur Sicherung der Planung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Schirnsdorf“ für das Gebiet an einem Nordhang nördlich der Autobahn A3 Nürnberg – Würzburg um ein weiteres Jahr verlängert.
- (2) Die Jahresfrist beginnt mit Ablauf der bisherigen Veränderungssperre.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Die um ein weiteres Jahr verlängerte Veränderungssperre gilt für das Gebiet an einem Nordhang nördlich der Autobahn A3 Nürnberg – Würzburg, Flurstücke 252, 251, 211 (teilw.), 841/1, 130 (teilw.) und 33 (teilw.) der Gemarkung Schirnsdorf.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Der Übersichtsplan in Bestandteil dieser Satzung.

Hinweise

Baugesetzbuch (BauGB)

Auf die Vorschrift des § 18 (2) S. 2 u. 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 BauGB und § 18 (3) BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Bekanntmachung der bisherigen Veränderungssperre und der 1. Verlängerung der Geltungsdauer

Die Bekanntmachung der Veränderungssperre erfolgte am Donnerstag, 13.04.2017 ortsüblich im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt. Die Satzung über die Veränderungssperre ist am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten (14.04.2017).

Da zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch ein Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde, wurde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten ausgesetzt (§ 15 (1) S.1 BauGB). Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 17 (1) S. 2 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Zustellung erfolgte am 17.05.2016.

Die Bekanntmachung der Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre erfolgte am 27.04.2017 ortsüblich im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt. Die Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre ist am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten (28.04.2017).

Mühlhausen, 7. Mai 2019

Markt Mühlhausen

gez.

F a a t z

Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung im Amtsblatt der VG Höchststadt Nr. 1061 vom 10.05.2019

Begründung zum Erlass der 2. Verlängerung der Veränderungssperre

**für das Gebiet
an einem Nordhang nördlich der Autobahn A3 Nürnberg – Würzburg**

Anlass zur 2. Verlängerung der Veränderungssperre

Für das Grundstück Fl. Nr. 252 Gemarkung Schirnsdorf liegt ein Bauantrag vor. Der Eigentümer beabsichtigt, die Fl. Nr. 252, Gemarkung Schirnsdorf mit einem Neubau einer Milchviehlaufstalles mit Jungvieh und einer Güllegrube zu bebauen.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Schirnsdorf“. Mit dem Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet Schirnsdorf“ soll ein großes Gebiet für Gewerbebebauung erschlossen werden. Ziel ist es, das Grundstück für das Gewerbegebiet zu nutzen.

Derzeit befindet sich seit Dezember 2018 der Markt Mühlhausen mit einem neuen Interessenten für das Gewerbegebiet in Gesprächen. Zum aktuellen Zeitpunkt liegen noch keine verbindlichen Abstimmungsergebnisse vor.

Da das beantragte Vorhaben diesem Entwicklungsziel entgegenstand, war der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es langfristig die Finanzkraft der Gemeinde zu stärken, damit anstehenden Probleme und Aufgaben zukunftsfähig bewältigt werden können. Außerdem soll einheimische und regionalen Handwerks- und Gewerbebetriebe, die im Ortskern Probleme mit Immissionen haben, eine Erweiterungsmöglichkeit geboten werden. Ziel ist es ebenso mehr wohnortnahe Arbeitsplätze zu schaffen.

Bei der Prüfung verschiedener Gewerbestandorte in Bezug auf Verkehrsanbindung, technische Infrastruktur, städtebauliche Einbindung und Emissionen, hat sich der Standort direkt am Schnittpunkt von Autobahn BAB A3 und Staatsstraße St 2763 als der günstigste erwiesen.

Das beantragte Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Art der Nutzung nicht der geplanten Umgebung ein. Es würde die Durchführung der Bebauungsplanung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

Da für das Grundstück noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, wäre das Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 35 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn es öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Ohne Planung wäre das Vorhaben nach § 35 BauGB voraussichtlich zu genehmigen.

Da schon bei Eingang des Bauantrages davon auszugehen war, dass das Bebauungsplanverfahren bis zum Ablauf der maximal zulässigen Zurückstellungsfrist von 12 Monaten nicht zum Abschluss gebracht werden konnte, hat der Gemeinderat zur Sicherung der Neuplanung in dem

Gebiet am 04.04.2017 den Erlass einer Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch beschlossen. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt Nr. 1007, Seite 4, ausgegeben am 13. April 2017, bekanntgemacht worden. Die Veränderungssperre würde mit Ablauf des 16.05.2018 außer Kraft treten. Daher wurde am 17.04.2018 der Erlass über die 1. Verlängerung einer Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch beschlossen. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt Nr. 1034, Seite 6, ausgegeben am 27. April 2018, bekanntgemacht worden. Die 1. Verlängerung der Veränderungssperre würde mit Ablauf des 16.05.2019 außer Kraft treten.

Aufgrund der komplexen Planungsaufgabe und des daraus resultierenden erhöhten Abstimmungsbedarfs kann das Bebauungsplanverfahren bis zum Ablauf der Geltungsdauer der 1. Verlängerung der Veränderungssperre nicht zum Abschluss gebracht werden. Die Fristverlängerung um ein Jahr nach § 17 Abs. 2 BauGB ist erforderlich, damit auch weiterhin keine die Durchführung der Planung erschwerenden Vorhaben verwirklicht werden können.

Der Umfang des Geltungsbereiches, für den die 2. Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre beschlossen werden soll, ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 12:



Lageplan Geltungsbereich:

