



STARZACH

Sitzungsvorlage

Amt: Hauptamt
Az: 622.11

Gemeinderat

- Drucksache

- Tischvorlage

Vorlage Nr. 66 / 2017

zu TOP 14 öffentlich

zur Sitzung am 25. September 2017

**Betrifft: Veränderungssperre für den Geltungsbereich des
Bebauungsplangebietes „Berg“ im Ortsteil Bierlingen
Hier: Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

- vgl. Drucksache -

Anlagen:

- Satzungsentwurf
- Geltungsbereich
- Begründung für die Veränderungssperre

Datum
14.09.2017

Bürgermeister
Thomas Noé

Hauptamt
Marie-Sophie Zegowitz

SACHDARSTELLUNG:

Die Beschlussfassung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Berg“ wird bei einem dieser Drucksache vorangegangenen Tagesordnungspunkte beraten.

Sollte der Gemeinderat den vorgeschlagenen Aufstellungsbeschluss fassen ist es aus Verwaltungssicht zwingend nötig, eine Veränderungssperre in Form einer Veränderungssperrensatzung (Rechtsgrundlage entspricht § 14 BauGB) formal gemäß § 16 Baugesetzbuch (BauGB) zur erlassen. Dies in Verbindung mit § 58 Abs. 1 Satz 1 Landesbauordnung (LBO).

§ 14 BauGB

(1) Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass

- 1. Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen*
- 2. Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.*

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Unter § 29 (1) BauGB zählt unter anderem:

Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten.

Die Veränderungssperre gilt für zwei Jahre, gemäß § 17 BauGB. Es ist eine Verlängerung sowie eine Verkürzung dieses Zeitraumes möglich.

Des Weiteren kann für Vorhaben nach § 29 BauGB eine Ausnahme gem. § 14 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Dauert eine Veränderungssperre mehr als vier Jahre an, so kann dem Betroffenen ein Entschädigungsanspruch entstehen gemäß § 18 BauGB.

Bei Aufstellung einer Veränderungssperre müssen insbesondere die einbezogenen Baugrundstücke so wie das Vorhaben der Bauleitplanung skizziert sein.

Die Begründung für eine Veränderungssperre darf nicht willkürlich sein, sondern muss den planerischen Zwecken der Bauleitplanung dienen. Die Begründung für diese Veränderungssperre ist dieser Drucksache als Anlage beigefügt.

Der Erlass einer Veränderungssperre ist aus Sicht der Verwaltung notwendig. Durch das Urteil des VGH Baden-Württemberg bezüglich des bisherigen Bebauungsplanes „Stock-Berg“ in dem betroffenen Gebiet, der mit Datum vom 15. August 2017 außer Kraft trat, wurde das bisher überplante Gebiet zu einem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch.

Eine städtebauliche Neuordnung des Gebiets ist unerlässlich, um insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wieder Festsetzungen zu treffen.

Bis Inkrafttreten eines neuen Bebauungsplans in diesem Bereich sollten daher alle Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen, die der künftigen städtebaulichen Entwicklung und der Neuplanung widersprechen bzw. entgegenstehen.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Die Gemeinde Starzach hat die Bauleitplanung sicherzustellen. Daher ist aus Sicht der Verwaltung die Satzung zur Veränderungssperre notwendig, damit die aktuelle Bauleitplanung in ihrem Voranschreiten nicht gehindert werden kann.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

1. Die Gemeinde Starzach, als zuständige Stelle für die Bauleitplanung, ist der Ansicht gekommen, dass die Voraussetzungen für einen Erlass der Veränderungssperre gegeben sind und deshalb eine Veränderungssperrensatzung erlassen wird.
2. Die Veränderungssperrensatzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
3. Für alle Bauanträge oder Bauvoranfragen gilt, dass gem. § 14 Abs. 1 BauGB Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen; erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.
4. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, das Erforderliche zu veranlassen.