

STARZACH

Sitzungsvorlage

Amt: Hauptamt

Az: 622.11

Gemeinderat

- Drucksache

X

- Tischvorlage

Vorlage Nr. 03/ 2018

zu TOP 6 öffentlich

zur Sitzung am 29.01.2018

Betrifft:

**Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes
„Stock“ im Ortsteil Bierlingen**

Hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

- vgl. Drucksache -

Anlagen:

- Satzungsentwurf mit Datum vom 29.01.2018
- Geltungsbereich mit Datum vom 06.11.2017
- Begründung für die Veränderungssperre mit Datum vom 29.01.2018
- Beilage zur Begründung der Namensänderung, mit Datum vom 19.01.2018

Datum
16.01.2018

Bürgermeister
Thomas Noé

Hauptamt
Marie-Sophie Zegowitz

SACHDARSTELLUNG:

Im Anschluss an die öffentliche Gemeinderatssitzung vom 25.09.2017, in der u.a. die Aufstellungsbeschlüsse zu den Bebauungsplänen „Stock“ und „Berg“ sowie die Veränderungssperrensatzung „Berg“ gefasst wurden, erhielt die Verwaltung u.a. aus der Bürgerschaft Hinweise, dass die Gewinnbezeichnungen jeweils vertauscht worden waren.

Um sicher zu stellen, dass diese vertauschten Gewinnbezeichnungen, die Bebauungspläne nicht angreifbar machen, werden in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 29.01.2018 alle drei Verfahren erneut mit der richtigen Gewinnbezeichnungen aufgestellt, um eine rechtssichere Beteiligung der Öffentlichkeit zu bewirken. Auf die Anlage „Beilage zur Begründung der Namensänderung“ wird an dieser Stelle verwiesen.

Es werden erneut öffentliche Bekanntmachungen vorgenommen sowie die Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden und die Öffentlichkeit im formalen Verfahren beteiligt.

Etwaige bereits eingegangene Stellungnahmen werden dennoch in die neuen Verfahren miteinbezogen um eine fehlerfreie Abwägung zu garantieren.

Ansonsten ist auf die bisherige Historie des Gebietes hinzuweisen:

Mit Verkündigungsdatum vom 30.06.2017 erfolgte das Urteil 3 S 837/16 des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg wegen der Ungültigkeit des Bebauungsplanes „Stock-Berg.“

Der 3. Senat hatte entschieden, dass der bis dato rechtskräftigen Bebauungsplan „Stock-Berg“ vom 19.11.2007 mit Ablauf des 14.08.2017 außer Kraft tritt.

Daraufhin hatten u.a. Gespräche mit dem Anwalt der Gemeinde sowie dem Büro Gauss und Lörcher (heute Büro Gauss Ingenieurtechnik GmbH) aus Rottenburg am Neckar stattgefunden.

Fazit der Gespräche war, dass das bisherige Geltungsgebiet des Bebauungsplanes künftig in zwei Geltungsgebiete aufgeteilt wird.

Hintergrund ist, dass der Bereich südwestlich und nordwestlich der Schwarzwaldstraße gem. § 34 Baugesetzbuch dem Innenbereich zugeschrieben wird. Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „Stock“ (neue Bezeichnung) überwiegend dem Außenbereich, weshalb unterschiedliche Verfahrensarten zur Aufstellung des Bebauungsplan gewählt werden.

Die Beschlussfassung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Stock“ 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) zu 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;*
- 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen 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 beigelegt.

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 15.08.2017 außer Kraft trat, wurde das bisher überplante Gebiet zu einem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch und anderenteils im § 35 Außenbereichsfall.

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 zur 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.

Erlass einer Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes „Stock“

Zur Sicherung des mit Beschluss vom 29.01.2018 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Starzach am 29.01.2018 nachfolgende Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschlossen.

S a t z u n g

über die Veränderungssperre für das Gebiet

des Bebauungsplanes „Stock“

Auf Grund von § 14 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat am 29.01.2018 folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

§ 1 Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stock“ im Ortsteil Bierlingen wird eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

(1) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Bebauungsplanentwurf mit Datum vom 06.11.2017. Die Abgrenzungen erfolgen:

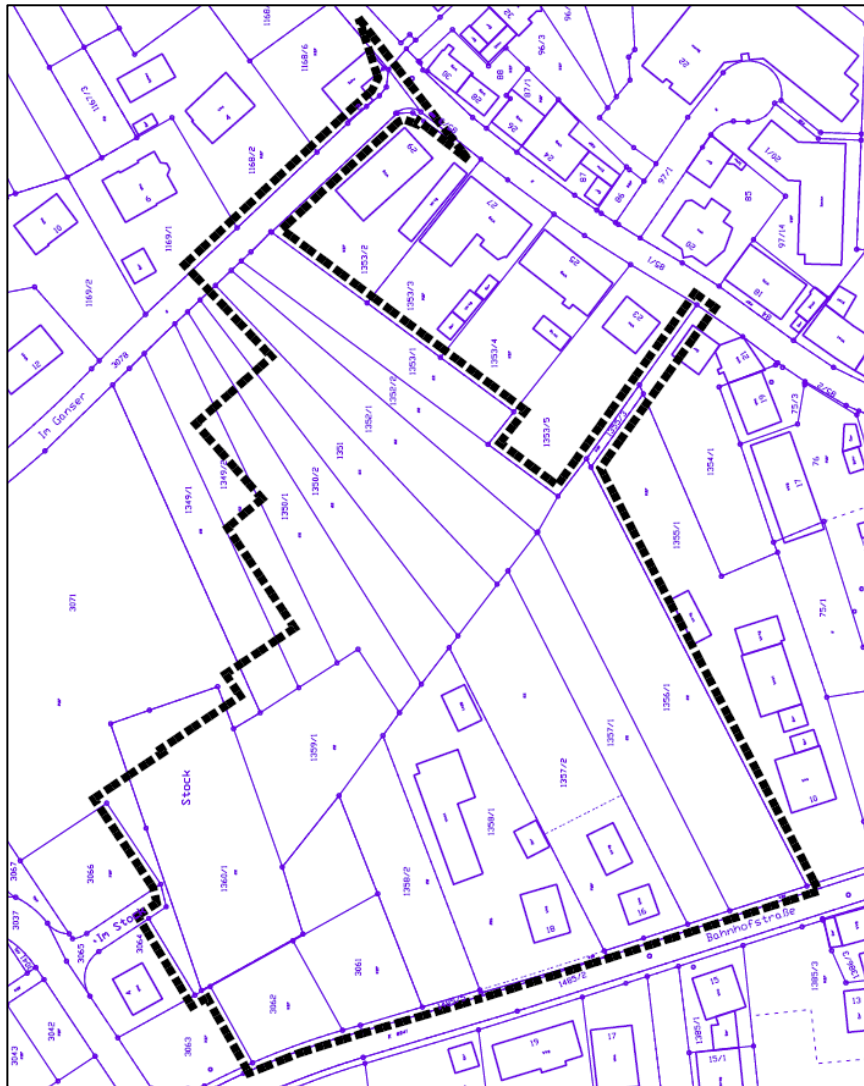
Im Nordosten: durch den Verlauf der Straße „Im Ganzer“.

Im Südosten: durch die nördlichen Grenze der Grundstücke 1353/2; 1353/3; 1353/4; 1353/5 und 1355/1.

Im Südwesten: durch die Bahnhofstraße.

Im Nordwesten: durch die Grundstücke 3063; 3064; 3071; 1349/1.

(2) Für den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der Lageplan vom 06.11.2017 der Gemeinde Starzach maßgebend.



§ 3 Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

1. Vorhaben, im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
2. keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigenschlichtend ist, vorgenommen werden.

(2) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

(3) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4 In-Kraft-Treten

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

§ 5 Geltungsdauer

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB maßgebend.

Die Satzung über die Veränderungssperre tritt am Tag nach dieser Bekanntmachung in Kraft.

Die Veränderungssperre kann während der üblichen Dienststunden beim Bürgermeisteramt Starzach – Ortsbauamt – Hauptstraße 15, Zimmer 21 im 1. OG, eingesehen werden. Jedermann kann die Veränderungssperre einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung ist nach § 215 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg gilt die Satzung – sofern sie unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder auf Grund der Gemeindeordnung ergangenen Bestimmungen zustande gekommen ist – ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind;
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

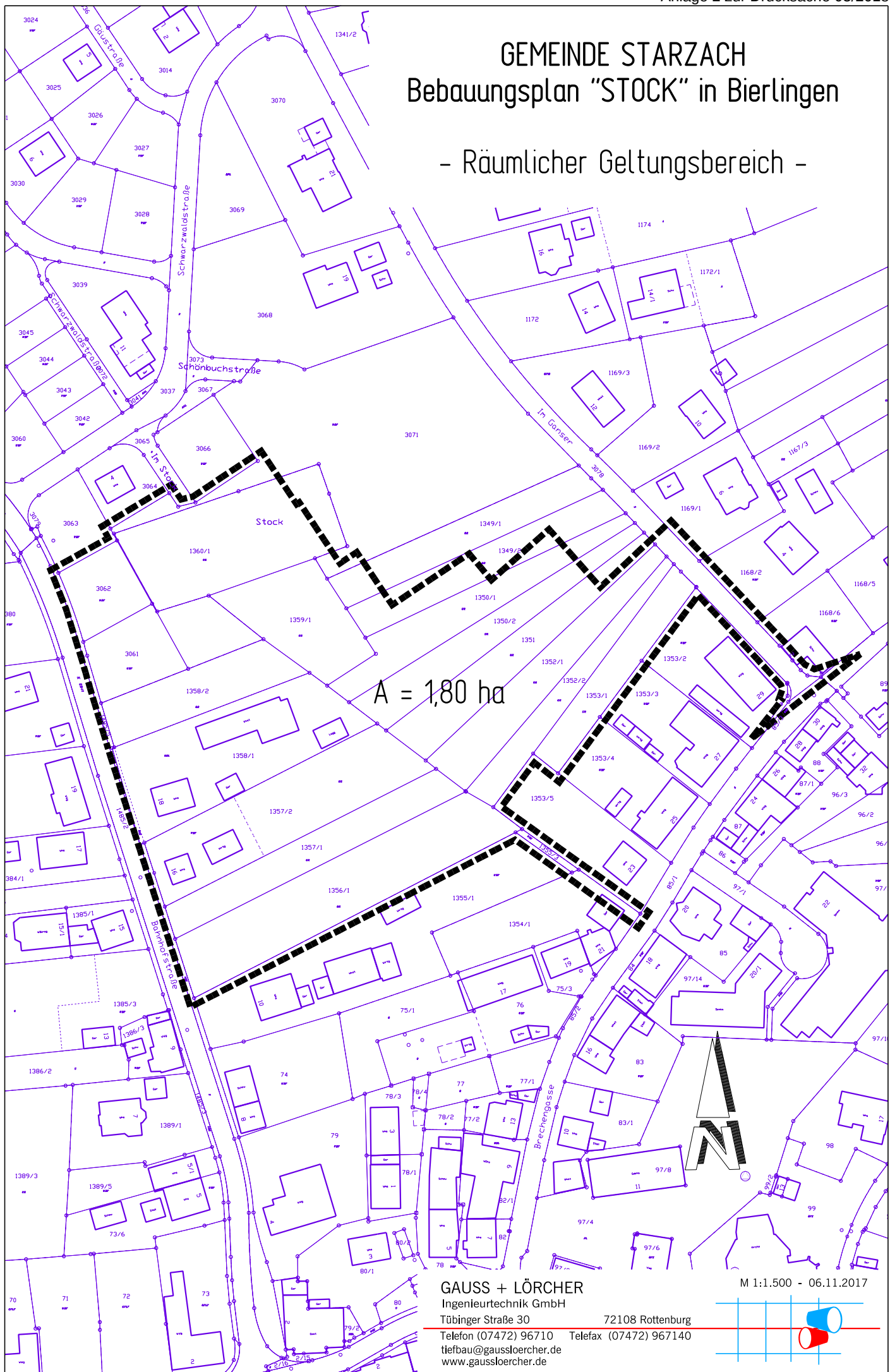


Starzach, 29.01.2018
Thomas Noé
Bürgermeister

GEMEINDE STARZACH

Bebauungsplan "STOCK" in Bierlingen

- Räumlicher Geltungsbereich -



GAUSS + LÖRCHER

Ingenieurtechnik GmbH

Tübinger Straße 30

Telefon (07472) 96710

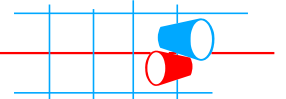
tiefbau@gaussloercher.de

www.gaussloercher.de

72108 Rottenburg

Telefax (07472) 967140

M 1:1.500 - 06.11.2017



Begründung zur Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes „Stock“, Starzach-Bierlingen

Zur Sicherung des mit Beschluss vom 29.01.2018 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Starzach am 29.01.2018 eine **S a t z u n g** über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes „Stock“, Starzach-Bierlingen, erlassen.

Dieser Satzungserlass ist zwingend notwendig, um Maßnahmen zu verhindern, die den Planungsabsichten der Gemeinde Starzach zuwider laufen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes „Stock“ ist Anlass zu der Annahme gegeben, dass bei aktuellen Flurstücken, die dem Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch zugeschrieben werden, eine Bebauung erfahren können, die nicht der späteren Nutzung des Plangebietes entsprechen.

Die bauliche Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stock“ wird auf eine spätere Nutzung umfassend geprüft, dies um eine geeignete Abstandsfläche in Bezug auf Lärmimmissionen zu schaffen.

Der Bebauungsplan „Stock“ soll die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen festlegen.

Die Veränderungssperre wird als notwendig erachtet. Durch das Urteil des VHG 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 und teilweise zu einem § 35 Außenbereichsfall.

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 baulichen und sonstigen Veränderung vermieden werden, die möglicherweise der Neuüberplanung widersprechen.

Rechtsgrundlagen hierfür sind unter anderem:

§ 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;

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:

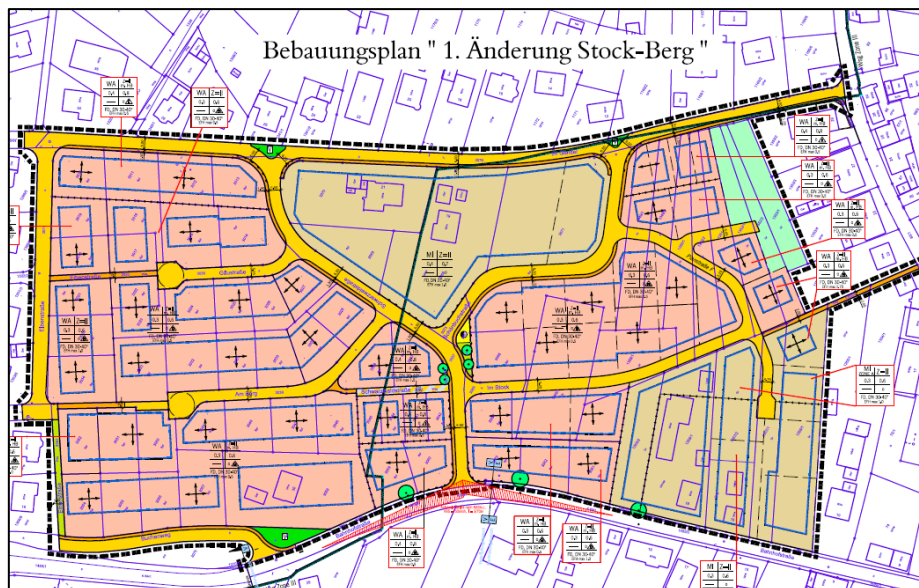
Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten.

Starzach, 29.01.2018

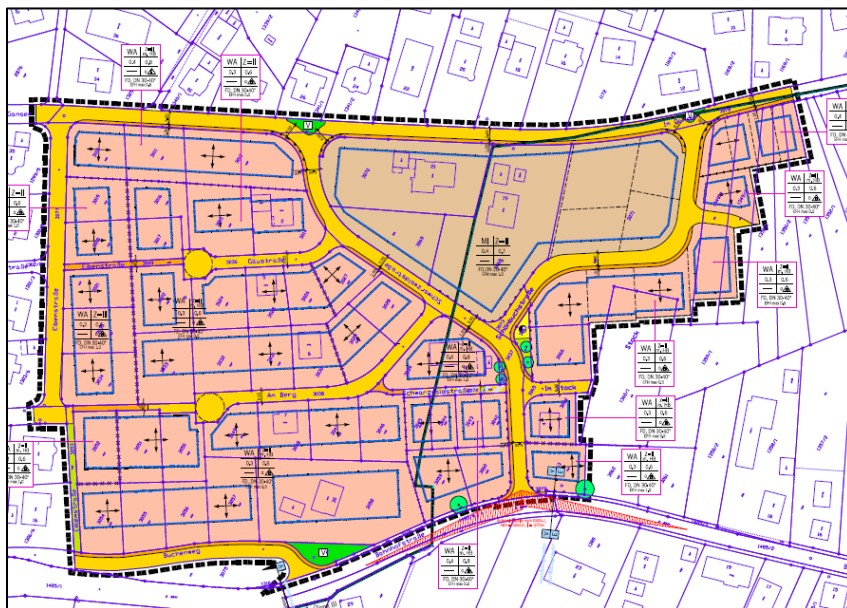
Thomas Noé
Bürgermeister

Beilage zur Begründung der Namensänderung der Bebauungspläne „Stock“ und „Berg“ sowie der „Veränderungssperre Berg“ mit Datum vom 19.01.2018

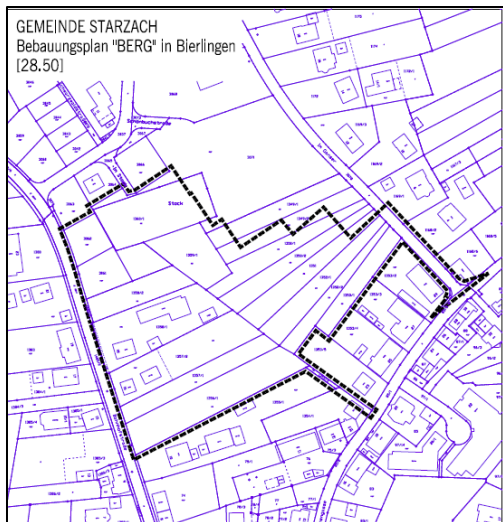
Bis August 2017 existierte im Ortsteil Bierlingen der Gemeinde Starzach der rechtskräftige Bebauungsplan „Stock-Berg 1. Änderung.“ Mit Verkündigungsdatum vom 30. Juni 2017 erfolgte das Urteil 3 S 837/16 des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg wegen der Ungültigkeit des Bebauungsplanes „Stock-Berg“ und somit auch seiner 1. Änderung.



Am 25.09.2017 erfolgten aus planerischen und städtebaulichen Gründen drei Aufstellungsbeschlüsse für „Stock“, „Berg“ und die Veränderungssperrensatzung „Berg“.



„Stock“



„Berg“ + Geltungsbereich für Veränderungssperrensetzung „Berg“

Nach Hinweisen u.a. aus der Bevölkerung, nach der Stellungnahme mit Datum vom 10. November 2017 durch Herrn Peter Duffner, vertreten durch seine Rechtsanwältin Frau Rösner der Kanzlei Menold Bezler, dass eine „irreführende Bezeichnung“ der Gebiete vorgenommen wurde, will die Gemeinde Starzach darauf bei Ihrer Bauleitplanung reagieren.



Grundsätzlich gilt § 2 BauGB:

§ 2 Aufstellung der Bauleitpläne

(1) ¹Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. ²Der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ist ortsüblich bekannt zu machen.

.....

(3) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

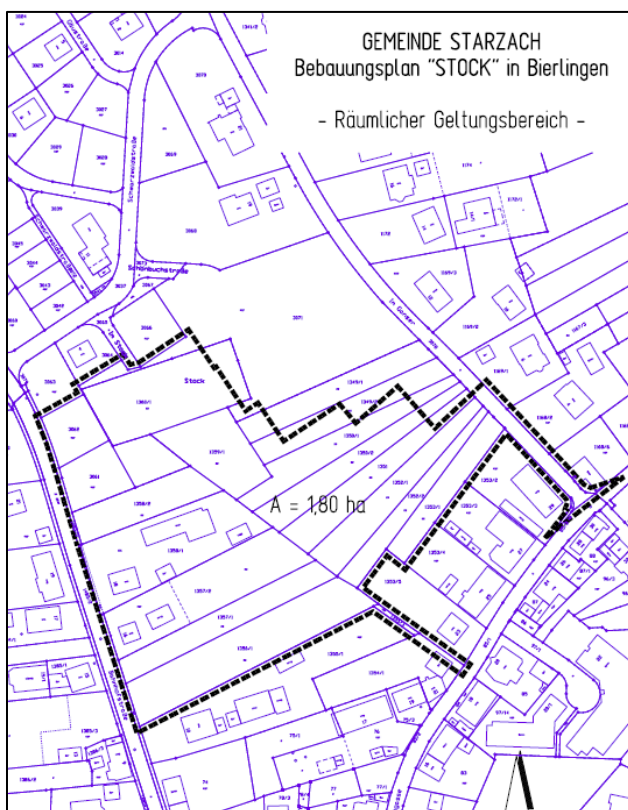
Im Vorliegenden Fall bedeutet dies, dass die Namensbezeichnung der Bebauungspläne grundsätzlich frei von der Gemeinde gewählt werden darf.

Tatsache ist, dass in der Praxis häufig der Gewannname verwendet wird. In dem Fall Stock bzw. Berg hieße das, dass die bisherigen Namen aufgrund der bisherigen Schreibweise „Stock-Berg“ „vertauscht“ wurden.

Um gemäß § 2 (3) BauGB alle Belange beim Aufstellungsverfahren zu berücksichtigen, und dazu zählt auch die möglicherweise für die Öffentlichkeit irreführende Bezeichnung, werden daher in der öffentlichen Gemeinderatssitzung an 29.01.2018 drei neue Aufstellungsbeschlüsse gefasst, damit die künftigen Gebiete den Gewannnamen entsprechen:



„Berg“



„Stock“ und Veränderungssperrensetzung „Stock“