

**BU Nr. 100/2020****Satzungsbeschluss über eine erneute Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB in Verbindung mit § 17 Abs. 3 BauGB innerhalb der Abgrenzung des Bebauungsplanentwurfs "Benedikt-Auchwiesen" im Stadtteil Endersbach**

Gremium	am	
Gemeinderat	07.05.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Auf Grund von § 14 in Verbindung mit § 17 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie in Verbindung mit § 16 BauGB und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, in der jeweils geltenden Fassung, wird für das Gebiet des Bebauungsplanentwurfs „Benedikt-Auchwiesen“ die als Anlage beigefügte Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten:	xxx Euro
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	xxx Euro
Haushaltsplan Seite:	xxx
Produkt:	xx.xx.xxxx - Bezeichnung
Maßnahme (nur investiver Bereich):	xxx - Bezeichnung
Produktsachkonto:	xxxxxxx
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Ja / Nein
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Ja / Nein
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)	

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

Planen, Bauen, Wohnen

Verfasser:

23.04.2020 / 61 Schlegel

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum
Oberbürgermeister	Scharmman, Michael, Oberbürgermeister	27.04.2020
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	24.04.2020
Baurechtsamt	Sehl, Karin	24.04.2020

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 22.02.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Benedikt-Auchtwiesen“ gefasst. Inhalt und Planungsziele ergeben sich aus der Beratungsunterlage 08/2018. Auf sie wird verwiesen.

Zur Sicherung der Planung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Benedikt-Auchtwiesen“ wurde das Instrument der Veränderungssperre nach § 14 BauGB gewählt, da eine Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB zur Sicherung der Planung nicht ausreichen würde. Hierdurch könnte ein Bauantrag für höchstens 12 Monate zurückgestellt werden, das Bebauungsplanverfahren kann jedoch länger als ein Jahr dauern. Die Veränderungssperre hat den Zweck, Bauvorhaben und wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken zu verhindern, die den Planungszielen für den künftigen Bebauungsplan widersprechen.

Wird keine Veränderungssperre erlassen, besteht die Gefahr, dass durch Einzelbauvorhaben, die den derzeit geltenden Bebauungsplänen entsprechen, die Planung wesentlich erschwert oder gar unmöglich gemacht wird. Auf der Grundlage der bisher bestehenden Bebauungspläne „Bebauungsplanänderung Benedikt-Auchtwiesen I“ im westlichen Teil der Abgrenzung und „Benedikt-Auchtwiesen II“ im östlichen Gebietsteil müssten Bauanträge positiv beschieden werden, auch wenn sie den städtebaulichen Zielsetzung entgegenstehen.

Der Aufstellungsbeschluss und die Veränderungssperre wurden am 31.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Veränderungssperre für das Gebiet „Benedikt-Auchtwiesen“ ist somit am 31.03.2020 abgelaufen. Nach § 17 Abs. 3 sieht das Baugesetzbuch vor, dass die Gemeinde eine außer Kraft getretene Veränderungssperre ganz oder teilweise erneut beschließen kann, wenn die Voraussetzungen für Ihren Erlass fortbestehen. Die ursprüngliche Planungssituation, auf die sich die vorhergegangene Sperre bezog, besteht mit ihren Sicherheitserfordernissen fort. Das Bebauungsplanverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Es sind auch noch Verwaltungs- und Gerichtsverfahren anhängig, die auf die Erteilung von Genehmigungen gerichtet sind, die sich auf das bisher geltende Planungsrecht stützen. Die Erwartungen, dass es während der anhängigen gerichtlichen Verfahren auf Anregung des Gerichts zu einer Einigung kommt, haben sich nicht erfüllt, weil die Terminierung des Gerichts sich wegen der Corona Krise nicht aufrechterhalten lies. Um den Planungsprozess weiterhin abzusichern, ist deshalb der erneute Erlass einer Veränderungssperre unumgänglich.

Weil die am 31.03.2018 in Kraft getretene Veränderungssperre bereits 2 Jahre gedauert hat, wird die erneut zu beschließende Veränderungssperre analog § 17 Abs. 2 Satz 3 BauGB auf die Dauer eines Jahres beschränkt. In jedem Fall aber tritt die Veränderungssperre außer Kraft, sobald der Bebauungsplan rechtsverbindlich abgeschlossen ist. Die Veränderungssperre wird als Satzung beschlossen. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Benedikt-Auchtwiesen“ und ist im Lageplan vom 27.11.2017 dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

1. Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:
Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;

keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist, vorgenommen werden.
2. Vorhaben, die vor In-Kraft-Treten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des

Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem In-Kraft-Treten 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 entgegen stehen. Die Entscheidung hierfür trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.
4. Städtebauliche Zielsetzungen:
Inhalt und Planungsziele ergeben sich aus der Beratungsunterlage 08/2018. Auf sie wird verwiesen.

Anlage: Satzung mit Lageplan