

Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet "Husarenhof"

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung	Sitzungsart
Gemeinderat	05.10.2021	Beschlussfassung	öffentlich

I. Sachverhalt

Für das Gebiet „Husarenhof“ ist vorgesehen, in der Sitzung des Gemeinderats am 05.10.2021 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans zu fassen.

Um ein generelles Veränderungsverbot für den künftigen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes zu erreichen, soll für dieses Gebiet eine Veränderungssperre erlassen werden. Die Veränderungssperre dient der Sicherung der Bauleitplanung für den künftigen Planbereich.

Durch den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans ist die Möglichkeit eröffnet, eine Veränderungssperre im Sinne von § 14 BauGB zu beschließen. Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 Abs. 1 BauGB nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Diese Frist kann von der Stadt um ein Jahr verlängert werden.

II. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt folgende Satzung:

Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet „Husarenhof“

Aufgrund von § 14 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Besigheim am 05.10.2021 in öffentlicher Sitzung folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

§ 1
Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Husarenhof“ (Neufassung) wird eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Husarenhof“ (Neufassung) und umfasst folgende Grundstücke Flst.-Nrn. bzw. Teile der Grundstücke Flst.-Nrn. der Gemarkung Besigheim:

2878, 2878/1, 2878/2, 2878/3, 2923, 2929, 2931, 2932, 2940, 2946, 2950, 2995, 2996, 2997, 3000, 3000/1, 3003, 3008, 3008/1, 3009, 3010, 3011, 3012, 3013, 3014, 3014/1, 3014/2, 3015, 3015/1, 3016, 3017, 3017/1, 3018, 3019, 3020, 3023, 3030/1, 3044/1.

Für den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der Lageplan der Stadt Besigheim vom 13.09.2021 maßgebend, welcher Bestandteil der Satzung ist.

§ 3
Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

1. Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:
 - a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
 - b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht 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 überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Besigheim.

§ 5
Inkrafttreten

Die Satzung über die Veränderungssperre tritt am Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

§ 4
Geltungsdauer

Die Veränderungssperre tritt, sofern sie nicht gem. § 17 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB verlängert wird, nach Ablauf von zwei Jahren – vom Tage der Bekanntmachung gerechnet – außer Kraft. Die Satzung tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Besigheim, den

Bühler
Bürgermeister

III. Begründung

Planungsrechtliche Situation:

Der Husarenhof war in der Vergangenheit überwiegend durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt und wurde in der Vergangenheit bauplanungsrechtlich nach § 35 BauGB beurteilt. Aufgrund einer verwaltungsgerichtlichen Entscheidung muss davon ausgegangen werden, dass der Husarenhof mittlerweile ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 Abs. 1 BauGB darstellt. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Husarenhofs“. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Husarenhof“ erfolgte in der gleichen Gemeinderatssitzung, jedoch zeitlich vor dem Beschluss über den Erlass der Veränderungssperre.

Erfordernis der Veränderungssperre:

Eine erst kürzlich, nichtförmliche Anfrage für den Bau eines Einfamilienwohnhauses im Husarenhof diente als Anlass über vorhandene freistehenden Flächen sowie die vorhandene städtebauliche Struktur im Husarenhof nachzudenken. Mittlerweile wurden von einem Bauherrn zwei Bauanträge mit unvollständigen Planunterlagen eingereicht, die sowohl den Bau eines Einfamilienwohnhauses, als auch den Bau eines 3-Familienwohnhauses beinhalten. Aus diesem Grund sieht die Stadt Besigheim das Erfordernis, die städtebauliche Entwicklung im Husarenhof zu steuern und ist der Auffassung, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans in diesem Bereich erforderlich ist. Ziel und Zweck des Bebauungsplans sind insbesondere die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Klarstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit baulicher Nutzungen, die verbindliche Steuerung einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung und die Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Um dieses Ziel der städtebaulichen Entwicklung zu erreichen, ist es erforderlich, eine Veränderungssperre zu erlassen, um während dieses Zeitrahmens ein schlüssiges Festsetzungskonzept für eine künftige bauliche Entwicklung im Husarenhof zu erarbeiten und die bestehende Struktur zu sichern.

Der Stadt Besigheim ist bewusst, dass es sich bei dem Erlass einer Veränderungssperre um einen Eingriff in die Eigentumsrechte handelt. Gleichwohl ist die Stadt der Meinung, dass die gegenständliche Veränderungssperre zur Sicherung der oben beschriebenen Planungsziele notwendig ist. Um das angestrebte Ziel zu erreichen, ist die Stadt Besigheim der Auffassung, dass der gesamte bezeichnete Bereich in den Geltungsbereich der Veränderungssperre aufgenommen werden muss.

Im Ergebnis liegen also die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre vor. Die Stadt Besigheim hat für den Bereich eine konkrete positive Planungsabsicht. Des Weiteren besteht aufgrund der Entwicklungspotentialen in diesem Gebiet ein Sicherheitsbedürfnis, so dass der Erlass der Veränderungssperre als Sicherungsmittel der Bauleitplanung vorliegend notwendig ist.

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan der Stadt Besigheim über den Geltungsbereich der Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans „Husarenhof“ vom 13.09.2021

IV. Relevanz Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Ortsbild / Siedlungsentwicklung:

Die historisch gewachsenen Siedlungsflächen sind zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln durch Einpassung von Neubauvorhaben nach Art und Umfang in das Stadtbild sowie Ausbau der Infrastruktur. Die Schließung von Baulücken, die Verminderung von Leerständen durch Modernisierung und die Aktivierung von Flächen mit Funktionsverlust sind voranzutreiben.

V. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Keine.