

STADT OBERNDORF A. N.

Stadtplanung und Bauverwaltung
Marian Kraft

öffentlich
622.11

Beratungsvorlage

für

Ausschuss für Technik und Umwelt	am:	14.06.2023	- öffentlich -
Ortschaftsrat Aistaig	am:	21.06.2023	- öffentlich -
Gemeinderat	am:	27.06.2023	- öffentlich -

Bebauungsplan "Brandhalde", Aistaig, Veränderungssperre für den Geltungsbereich - Satzungsbeschluss

I. Beschlussvorschlag

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brandhalde“ in Aistaig wird eine Veränderungssperre entsprechend dem beiliegenden Entwurf als Satzung beschlossen.

II. Sachverhalt und Begründung

Unter dem Tagesordnungspunkt „Bebauungsplan „Brandhalde“, Aistaig – Aufstellungsbeschluss“ wurde über die Aufstellung des Bebauungsplans „Brandhalde“ Beschluss gefasst (Vorlage-Nr. 082/2023).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung des Gebietes geschaffen. Des Weiteren wird ein Übergang in den Außenbereich festgelegt. Durch die zu treffenden Festsetzungen soll eine städtebaulich angemessene und nachfragegerechte Wohnbauungsstruktur vorgegeben werden.

Bei der unteren Baurechtsbehörde wurden zwei Anträge auf Baugenehmigung für den Neubau eines Garagen- und Werkstattgebäudes sowie die Errichtung eines Schuppens auf dem F1St-Nr. 652 eingereicht. Seit einiger Zeit ist festzustellen, dass sich auf dieser zentralen Fläche des Gebiets eine gewerbliche und forstwirtschaftliche Nutzung entwickelt.

Außerdem wurde bei der Baurechtsbehörde ein Antrag auf Baugenehmigung für den Umbau und die Erweiterung des Wohngebäudes Brandhalde 13, F1St-Nr. 806/1, gestellt. Dieser Antrag ruht auf Wunsch der Bauherrschaft derzeit.

Das Gebiet ist derzeit dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen, in dem sich Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen (§ 34 BauGB). Im südlichen und östlichen Teil des Plangebiets stellen sich Abgrenzungsfragen zwischen Innen- und Außenbereich.

Unabhängig von der konkreten Zulässigkeit einzelner Vorhaben und Nutzungen ist zu befürchten, dass weitere bauliche Maßnahmen im Plangebiet die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und die städtebaulichen Ziele wesentlich erschweren oder sogar unmöglich machen.

Zur Sicherung der Planung kann die Gemeinde nach § 14 BauGB für den künftigen Planbereich eines Bebauungsplans eine Veränderungssperre beschließen. Die Veränderungssperre bewirkt, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB wie die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie deren Beseitigung nicht durchgeführt werden dürfen. Außerdem dürfen erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen nicht vorgenommen werden.

Von der Veränderungssperre können nach § 14 Abs. 2 BauGB Ausnahmen zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, also wenn das Planungskonzept nicht berührt wird oder die Durchführung der Planung nicht wesentlich erschwert wird.

Die Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, spätestens jedoch nach zwei Jahren. Bei Bedarf kann die Zweijahresfrist um ein weiteres Jahr verlängert werden. Eine Entschädigungspflicht für Vermögensnachteile entsteht nur, wenn die Veränderungssperre länger als vier Jahre dauert.

Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brandhalde“ wird die Anordnung einer Veränderungssperre für erforderlich gehalten.

III. Kosten und Finanzierung

Keine.

IV. Anlage

- Anlage 1 Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brandhalde“ in Aistaig
- Anlage 2 Abgrenzungsplan des Bebauungsplans „Brandhalde“ vom 25.05.2023 im Maßstab 1:2.500 als Anlage zur Satzung
- Anlage 3 Luftbild im Maßstab 1:2.500

Oberndorf a. N., 25.05.2023

Bauverwaltung Planen und Bauen

Marian Kraft Michael Lübke Hermann Acker
Bürgermeister