

Amtliche Bekanntmachung:

Bebauungsplan "Nordindustrie 1A" Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB sowie Beschluss über eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB

Nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) wird hiermit ortsüblich öffentlich bekannt gemacht, dass der Gemeinderat der Gemeinde Graben-Neudorf am 09.03.2020 in öffentlicher Sitzung beschlossen hat:

- 1) Für den im Text und im Lageplan dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt.
- 2) Für den im Text und im Lageplan dargestellten Bebauungsplanbereich wird nach § 14 BauGB zur Sicherung der Bauleitplanung eine Veränderungssperre als Satzung gefasst. Der Satzungstext ist als Anlage 1 beigefügt.

Anlass der Bebauungsplanung

Das betreffende Gebiet ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Nordindustrie 1A“ überplant.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine Bauvoranfrage zu Realisierung zweier Gebäude gestellt. Aufgrund der im Plangebiet lediglich mit 0,2 angesetzten Grundflächenzahl war diese negativ zu bescheiden.

Ziele und Zwecke der Planung

Der zur Änderung anstehende Bebauungsplan sollten Erweiterungsmöglichkeiten für einen damals existierenden Gewerbebetrieb realisiert werden.

Nach Wegfall des Betriebes strebt die Gemeinde bei den auf der Gemarkung wenig verbliebenen gewerblich nutzbaren Flächen eine nachhaltige hochwertige gewerbliche Nutzung an. Mit den derzeit geltenden planerischen Festsetzungen lassen diese neuen Ziele nicht bzw. nicht umfassend realisieren.

Mit der Bebauungsplanung sollen demnach Vorgaben formuliert werden, die eine zeitgemäße, verdichtete und hochwertige gewerbliche Nutzung ermöglichen.

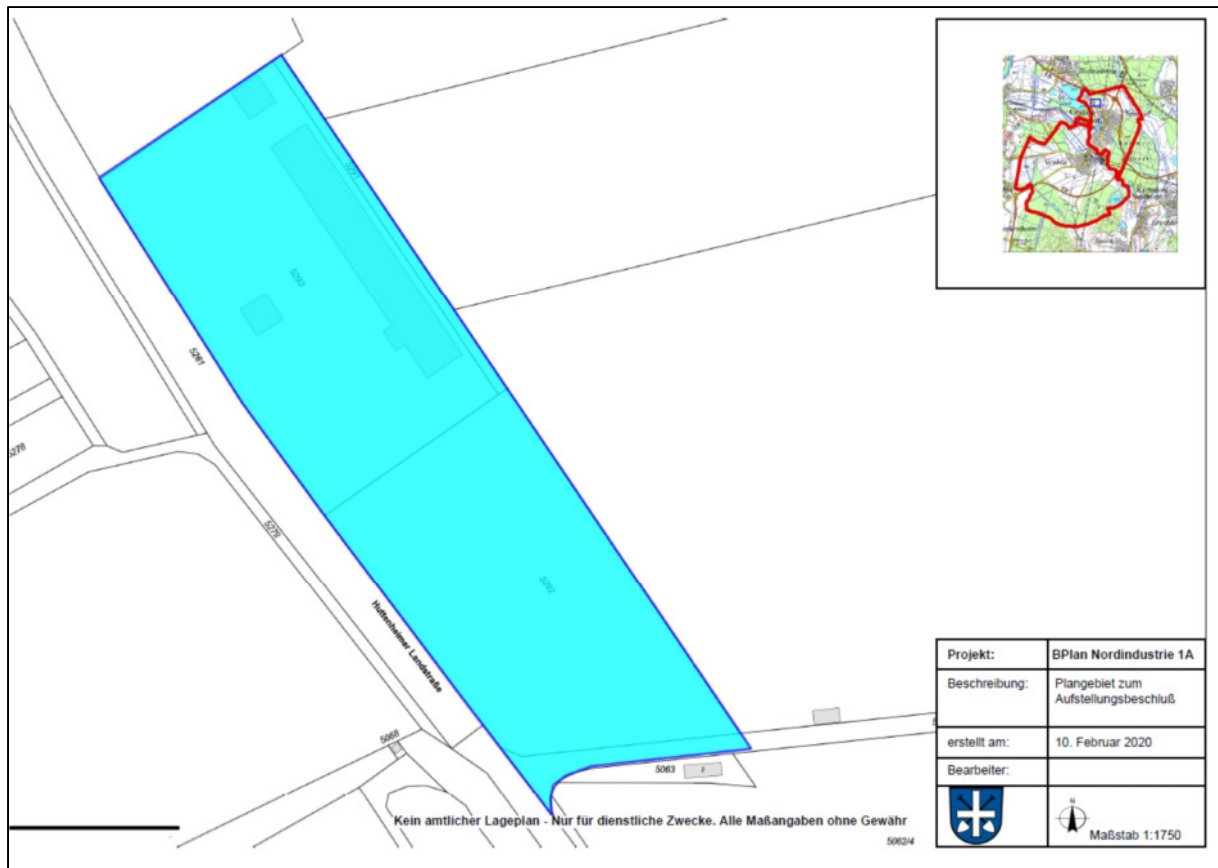
Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als „Gewerbegebiet“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der Gemarkung Neudorf, Fl.-Nrn. 5291, 5292, 5293 und 5064 (teilweise).

Die Grundstücke sind im nachstehenden Plan hervorgehoben, die Aufzählung im Text hat Vorrang gegenüber der Plandarstellung.



Bebauungsplangebiet, ohne Maßstab

Veränderungssperre

Nach § 14 Absatz 1 BauGB kann die Gemeinde, sofern ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist, 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 weiter steigende Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist durch das Zurückstellen einzelner Bauvorhaben nach § 15 BauGB nicht sichergestellt, dass das Erreichen der Planungsziele der Gemeinde durch einzelne Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert werden wird. Aus diesem Grund wird zur Sicherung der Planungsziele des sich im Aufstellungs- bzw. Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplans eine Veränderungssperre für das Plangebiet beschlossen.

Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Grundstücke der Gemarkung Neudorf, Fl.-Nrn. 5291, 5292, 5293 und 5064 (teilweise). Er stimmt damit mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes überein. Der obenstehende Plan gibt den Geltungsbereich wieder; die Aufzählung der Grundstücke hat Vorrang vor dem Plan.

Graben-Neudorf, 30.03.2020

Christian Eheim
Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung

Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nordindustrie 1A“

Aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 bis S. 698), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015, (GBl. S. 1147) hat der Gemeinderat der Gemeinde Graben-Neudorf am 09.03.2020 folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

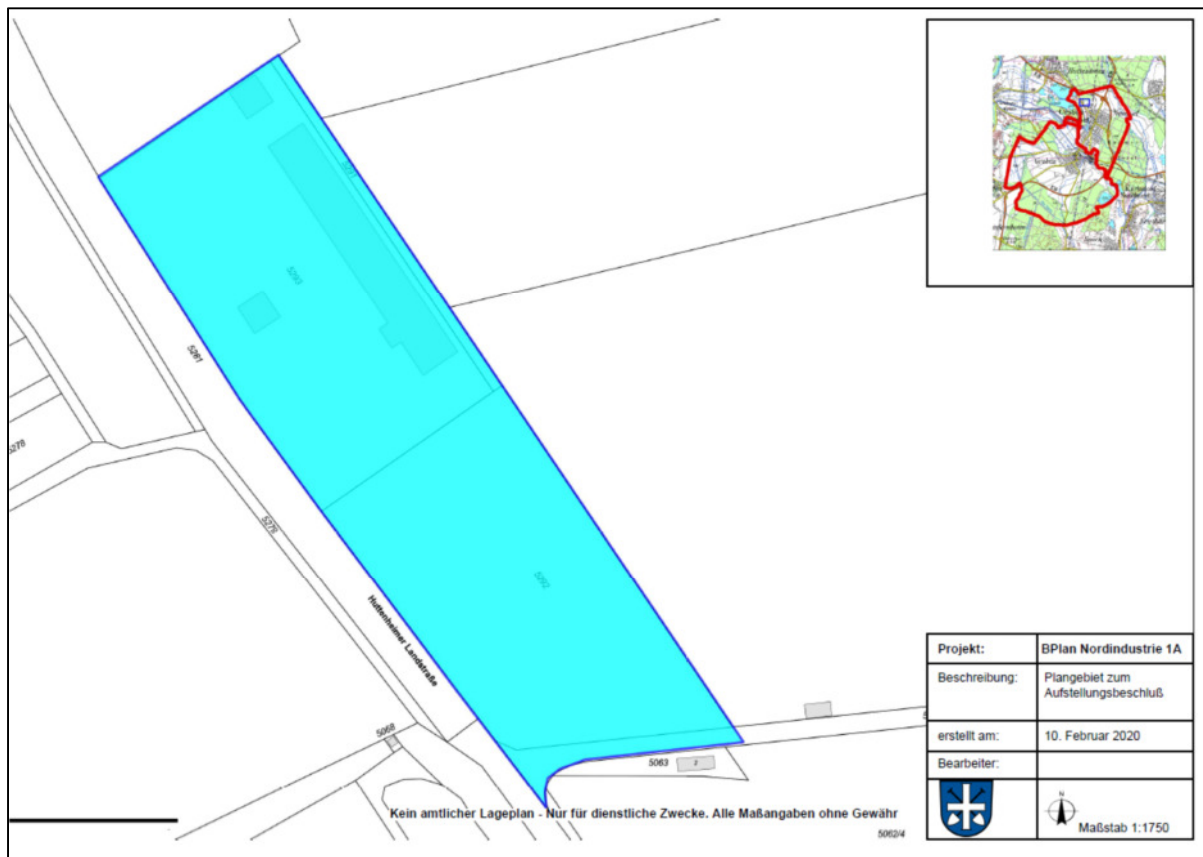
§ 1 Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nordindustrie 1A“ wird eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Grundstücke der Gemarkung Neudorf, Fl.-Nrn. 5291, 5292, 5293 und 5064 (teilweise).

Die Grundstücke sind im nachstehenden Plan hervorgehoben, die Aufzählung im Text hat Vorrang gegenüber der Plandarstellung.



Gebiet der Veränderungssperre, ohne Maßstab

§ 3 Inhalt und Rechtswirkung der Veränderungssperre

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:
- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
 - 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 oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, 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 Gemeinde.

§ 4 Geltungsdauer

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB maßgebend.
Die Veränderungssperre tritt nach § 17 Abs. 1 BauGB nach 2 Jahren außer Kraft. Sie tritt mit Abschluss des Bebauungsplanverfahrens außer Kraft.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 16 Abs. 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bekanntmachungshinweise

Einsichtnahmemöglichkeit

Jedermann kann die Satzung über die Veränderungssperre den Plan über den räumlichen Geltungsbereich während der üblichen Dienststunden bei der Gemeinde Graben-Neudorf, Hauptstraße 39, 76676 Graben-Neudorf, Zimmer 307, gebührenfrei einsehen. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Abwägungsmängeln

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen dieser Satzung,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründende Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Nach § 4 Abs. 4 GemO und § 4 Abs. 5 GemO gelten Satzungen – sofern sie unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund von Ermächtigungen in der Gemeindeordnung zustande gekommen sind – ein Jahr nach der 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 den Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn die Rechtsaufsichtsbehörde innerhalb eines Jahres nach dieser Bekanntmachung den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Gemeinde Graben-Neudorf unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Hinweise

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung und Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgerechter Geltendmachung hingewiesen.

Begründung zum Erlass einer Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nordindustrie 1A“

Zum jetzigen Zeitpunkt ist durch das Zurückstellen einzelner Bauvorhaben nach § 15 BauGB nicht sichergestellt, dass das Erreichen der Planungsziele der Gemeinde durch einzelne Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert werden wird.

Nach Wegfall des Betriebes strebt die Gemeinde bei den auf der Gemarkung wenig verbliebenen gewerblich nutzbaren Flächen eine nachhaltige hochwertige gewerbliche Nutzung an. Mit den derzeit geltenden planerischen Festsetzungen lassen diese neuen Ziele nicht bzw. nicht umfassend realisieren.

Mit der Bebauungsplanung sollen demnach Vorgaben formuliert werden, die eine zeitgemäße, verdichtete und hochwertige gewerbliche Nutzung ermöglichen.

Aus diesem Grund wird zur Sicherung der Planungsziele des sich im Aufstellungs- bzw. Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplans eine Veränderungssperre für das Plangebiet beschlossen.

Graben-Neudorf, 30.03.2020

Christian Eheim
Bürgermeister