

# BESCHLUSSPROTOKOLL

## über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Graben-Neudorf am Montag, 23.11.2020

---

### TOP 1 Fragestunde

- ohne Beschluss -

---

### TOP 2 Bebauungsplan „Waldstraße“ 196/2020 Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB sowie Beschluss über eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB

## Begründung

### I. Bebauungsplan

#### **Anlass der Bebauungsplanung**

Die Gemeinde beschäftigt sich seit Jahren mit dem Thema Innenentwicklung, um durch eine Reduzierung von Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich aktiv Umwelt- und Klimaschutz zu betreiben. Damit einher geht eine größere bauliche Dichte in den Bestandsgebieten, welche durch den Maßstab der städtebaulichen Verträglichkeit nicht überschreiten soll.

Das im Wesentlichen nicht überplante Gebiet ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach sind alle Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Nachverdichtungsvorhaben im Gebiet sind in der Vergangenheit trotz vorhandenem Potential und positiver Haltung der Gemeinde an den teils strengen Maßstäben des § 34 BauGB gescheitert.

Einige Grundstücke im Plangebiet sind bereits durch den Bebauungsplan „Bruchsaler Straße“ überplant. Es handelt sich hierbei um die Grundstücke der Gemarkung Neudorf Flurnummern 3582/1, 3582/2, 3582/3, 3582/4, 3582/5, 3582/6, 3582/7, 3582/8, 3582/9, 3582/10, 3582/11, 3582/12, 3582 /13 und 3582/14.

#### Ergänzender Hinweis:

Im Plangebiet soll das kommunale Projekt „Hürdenfrei“ fortgesetzt werden und die öffentlichen Verkehrsflächen und die vorhandenen Verkehre ähnlich wie im Gebiet Oberes Sandfeld gesondert betrachtet werden.

#### **Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Planung ist daher die Entwicklung eines bedarfsgerechten Wohnraumes, welcher die vorhandene städtebauliche Struktur sinnvoll fortführt und eine gebietsverträgliche Herstellung von Wohnraum ermöglicht. Fehlentwicklungen sollen vermieden werden. Weiterhin sollen die natürlichen Lebensgrundlagen und Grünbereiche wie in vielen anderen Baugebieten der Gemeinde auch gesichert bzw. geschützt werden. Weiteres allgemeines Ziel ist es, die Wohnraumsituation der Bevölkerung zu verbessern.

Der neue zu entwickelnden Bebauungsplan soll daher die Rahmenbedingungen für eine zeitgemäße Bebauung schaffen.

### **Vorbereitende Bauleitplanung**

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

### **Name des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan trägt den Namen „Waldstraße“.

### **Plangebiet**

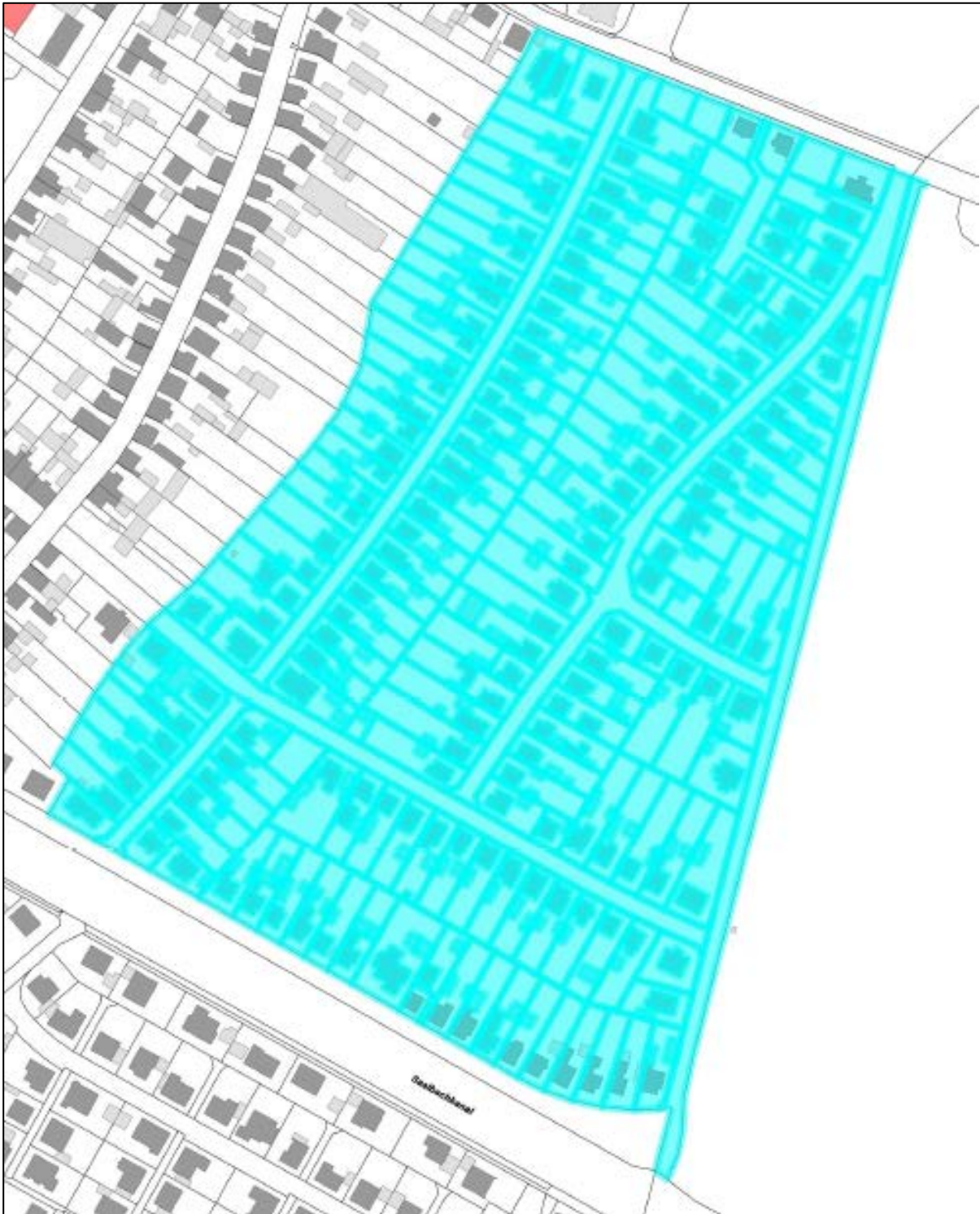
Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Neudorf und wird begrenzt

- im Norden durch die Bruchsaler Straße
- im Osten durch den Kammerforst
- im Süden durch die Kanalstraße
- im Westen sind alle Grundstücke der Gartenstraße und ein Teil der Grundstücke der Amalienstraße einbezogen; die Grundstücke der Lauerstraße sind nicht Bestandteil des Plangebietes.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der Gemarkung Neudorf, Fl.-Nrn.

3558, 3582/9, 3582/8, 3582/7, 3582/10, 3582/6, 3582/2, 3582/1, 3583/1, 3289, 3284/1, 3284, 3284/2, 3330, 3329, 3290, 3327, 3628, 6253, 3629, 3632/1, 3618/1, 3618, 3625, 3635, 3593, 3595, 3634, 3633, 3626, 3590/1, 3585/1, 3582/13, 3582/12, 3582/11, 3627, 3590, 3585, 3582/14, 3583, 3582/5, 3582, 3582/3, 3120/4, 3554/1, 3554, 3312, 3549, 3570, 3605, 3314, 3313, 3552, 3606, 3604, 3608, 3591, 3607/1, 3548, 3602, 3318, 3324, 3581/1, 3334, 3120/17, 3578, 3561, 3609, 3617/1, 3597, 3596, 3594, 3610, 3614, 3568, 3296, 3616, 3556, 3600, 3306/1, 3565, 3580, 3630, 3620, 3621, 3624, 3623, 3567, 3547, 3546, 3566, 3564/1, 3617, 3603, 3615, 3601, 3612, 3599, 3557, 3555, 3569, 3581, 3576, 3564, 3575, 3563, 3574, 3573, 3572, 3560, 3571, 3591/1, 3611, 3598, 3592, 3551, 3562, 3298, 3302, 3326, 3301, 3288, 3300, 3311, 3310, 3309, 3308/1, 3308, 3294, 3306/2, 3292, 3299, 3286, 3285, 3120/10, 3120/9, 3120/8, 3120/13, 3120/11, 3297, 3120/14, 3317, 3316, 3328, 3322, 3333, 3332, 3319, 3619, 3120/24, 3120/18, 3120/28, 3291, 3120/7, 3120/6, 3120/5, 3120/3, 3622, 3577, 3607, 3559, 3295, 3307, 3320, 3287, 3306, 3325, 3323, 3321, 3584, 3613, 3580/1, 3582/4, 3120/15, 3120/12, 3632, 3293, 3331, 3315, 3631 und 3550.

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



**Bebauungsplangebiet, ohne Maßstab**

### **Beauftragung eines Planungsbüros**

Die Kosten der Begleitung des Bebauungsplanverfahrens durch ein Planungsbüro ermitteln sich nach der HAOI in der derzeit geltenden Fassung und können sich lediglich bei den Nebenkosten (0% bis 5%) unterscheiden.

Die Beauftragung eines Planungsbüros findet in einer späteren Sitzung des Gemeinderates statt.

## II. Veränderungssperre

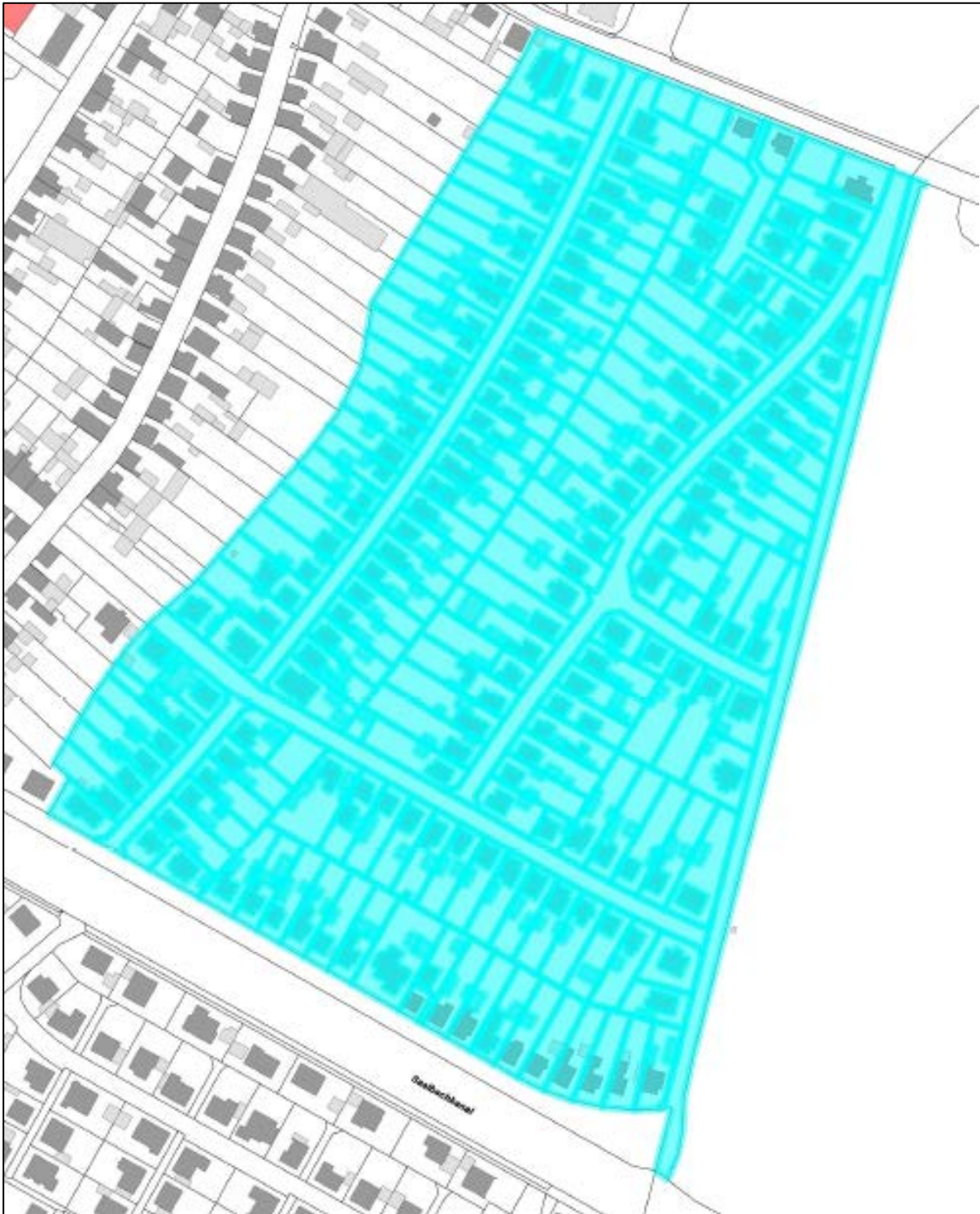
Nach § 14 Absatz 1 BauGB kann die Gemeinde, sofern ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist, zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass

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 Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert werden wird. Aus diesem Grund wird zur Sicherung der Planungsziele des sich im Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplans wird eine Veränderungssperre für das Plangebiet beschlossen.

### Geltungsbereich der Veränderungssperre

Das Gebiet der Veränderungssperre umfasst die Grundstücke der Gemarkung Neudorf, Fl.-Nrn. 3558, 3582/9, 3582/8, 3582/7, 3582/10, 3582/6, 3582/2, 3582/1, 3583/1, 3289, 3284/1, 3284, 3284/2, 3330, 3329, 3290, 3327, 3628, 6253, 3629, 3632/1, 3618/1, 3618, 3625, 3635, 3593, 3595, 3634, 3633, 3626, 3590/1, 3585/1, 3582/13, 3582/12, 3582/11, 3627, 3590, 3585, 3582/14, 3583, 3582/5, 3582, 3582/3, 3120/4, 3554/1, 3554, 3312, 3549, 3570, 3605, 3314, 3313, 3552, 3606, 3604, 3608, 3591, 3607/1, 3548, 3602, 3318, 3324, 3581/1, 3334, 3120/17, 3578, 3561, 3609, 3617/1, 3597, 3596, 3594, 3610, 3614, 3568, 3296, 3616, 3556, 3600, 3306/1, 3565, 3580, 3630, 3620, 3621, 3624, 3623, 3567, 3547, 3546, 3566, 3564/1, 3617, 3603, 3615, 3601, 3612, 3599, 3557, 3555, 3569, 3581, 3576, 3564, 3575, 3563, 3574, 3573, 3572, 3560, 3571, 3591/1, 3611, 3598, 3592, 3551, 3562, 3298, 3302, 3326, 3301, 3288, 3300, 3311, 3310, 3309, 3308/1, 3308, 3294, 3306/2, 3292, 3299, 3286, 3285, 3120/10, 3120/9, 3120/8, 3120/13, 3120/11, 3297, 3120/14, 3317, 3316, 3328, 3322, 3333, 3332, 3319, 3619, 3120/24, 3120/18, 3120/28, 3291, 3120/7, 3120/6, 3120/5, 3120/3, 3622, 3577, 3607, 3559, 3295, 3307, 3320, 3287, 3306, 3325, 3323, 3321, 3584, 3613, 3580/1, 3582/4, 3120/15, 3120/12, 3632, 3293, 3331, 3315, 3631 und 3550.



**Gebiet der Veränderungssperre, ohne Maßstab**

Die Grundstücke sind im vorstehenden Plan hervorgehoben; die Aufzählung im der Grundstücke Text hat Vorrang gegenüber der Plandarstellung.

**Anlage**

- 1) Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre nebst Plan des Gebietes

## Anlage 1

### **Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Waldstraße“**

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 XX.XX.2020 folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

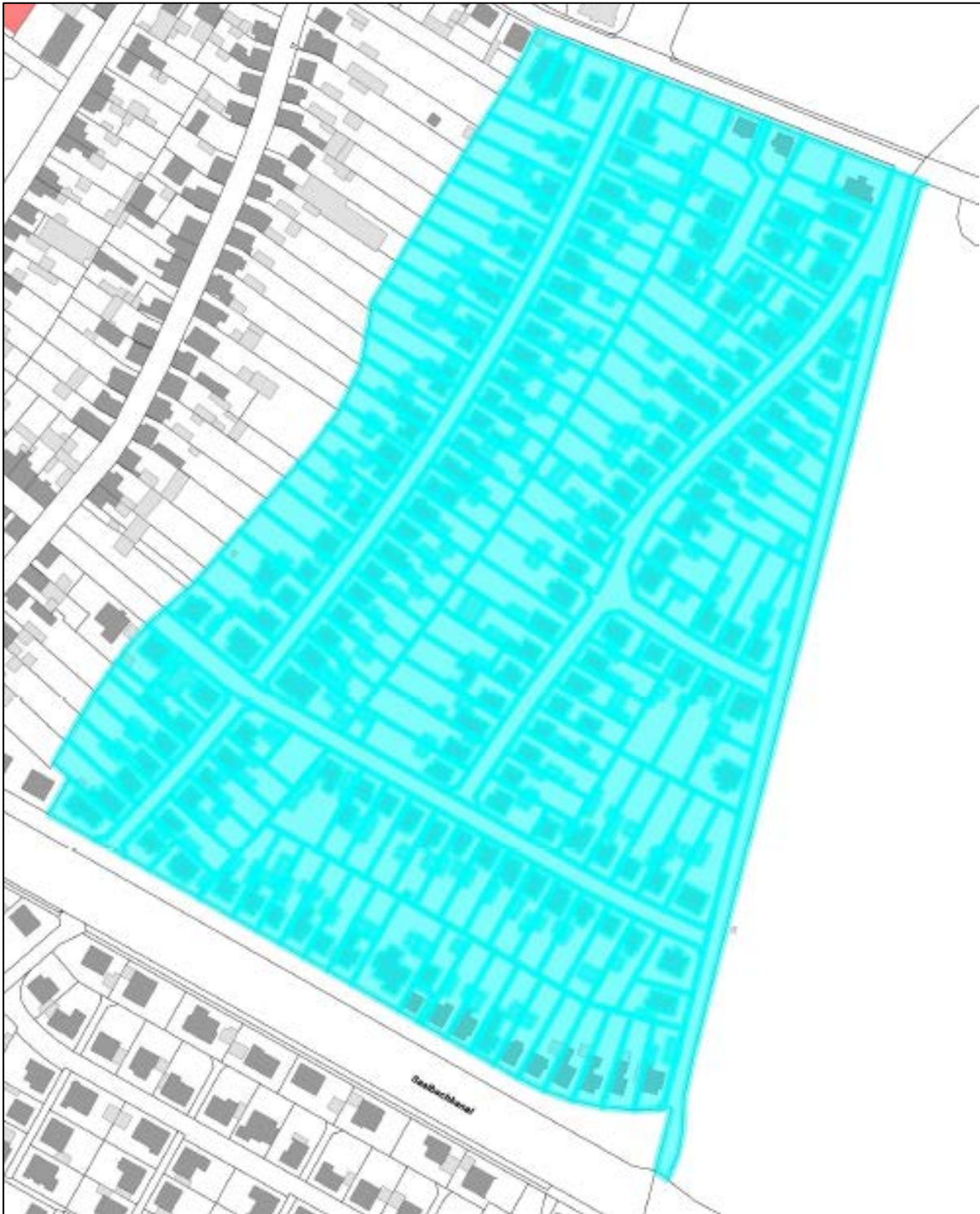
##### **Anordnung der Veränderungssperre**

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. 3558, 3582/9, 3582/8, 3582/7, 3582/10, 3582/6, 3582/2, 3582/1, 3583/1, 3289, 3284/1, 3284, 3284/2, 3330, 3329, 3290, 3327, 3628, 6253, 3629, 3632/1, 3618/1, 3618, 3625, 3635, 3593, 3595, 3634, 3633, 3626, 3590/1, 3585/1, 3582/13, 3582/12, 3582/11, 3627, 3590, 3585, 3582/14, 3583, 3582/5, 3582, 3582/3, 3120/4, 3554/1, 3554, 3312, 3549, 3570, 3605, 3314, 3313, 3552, 3606, 3604, 3608, 3591, 3607/1, 3548, 3602, 3318, 3324, 3581/1, 3334, 3120/17, 3578, 3561, 3609, 3617/1, 3597, 3596, 3594, 3610, 3614, 3568, 3296, 3616, 3556, 3600, 3306/1, 3565, 3580, 3630, 3620, 3621, 3624, 3623, 3567, 3547, 3546, 3566, 3564/1, 3617, 3603, 3615, 3601, 3612, 3599, 3557, 3555, 3569, 3581, 3576, 3564, 3575, 3563, 3574, 3573, 3572, 3560, 3571, 3591/1, 3611, 3598, 3592, 3551, 3562, 3298, 3302, 3326, 3301, 3288, 3300, 3311, 3310, 3309, 3308/1, 3308, 3294, 3306/2, 3292, 3299, 3286, 3285, 3120/10, 3120/9, 3120/8, 3120/13, 3120/11, 3297, 3120/14, 3317, 3316, 3328, 3322, 3333, 3332, 3319, 3619, 3120/24, 3120/18, 3120/28, 3291, 3120/7, 3120/6, 3120/5, 3120/3, 3622, 3577, 3607, 3559, 3295, 3307, 3320, 3287, 3306, 3325, 3323, 3321, 3584, 3613, 3580/1, 3582/4, 3120/15, 3120/12, 3632, 3293, 3331, 3315, 3631 und 3550.



**Gebiet der Veränderungssperre, ohne Maßstab**

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

### **§ 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.

Aufgrund der Corona-Pandemie ist zurzeit die Einsichtnahme der Unterlagen jedoch nur nach vorheriger Terminvereinbarung (telefonisch unter 07255/901-307/per E-Mail unter melanie.metzner@graben-neudorf.de) und einzeln möglich.

Beim Betreten des Rathauses sind die jeweils geltenden Hygienevorschriften einzuhalten.

##### **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.

Graben-Neudorf,

Christian Eheim  
Bürgermeister

### **Begründung zum Erlass einer Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Waldstraße“**

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.

Mit den derzeit geltenden Bestimmungen des § 34 BauGB -das Gebiet ist teilweise bislang noch nicht überplant- lassen sich die Ziele nicht bzw. nicht umfassend realisieren.

Ziel der Planung ist daher die Entwicklung eines bedarfsgerechten Wohnraumes, welcher die vorhandene städtebauliche Struktur sinnvoll fortführt und eine gebietsverträgliche Herstellung von Wohnraum ermöglicht. Fehlentwicklungen sollen vermieden werden. Weiterhin sollen die natürlichen Lebensgrundlagen und Grünbereiche wie in vielen anderen Baugebieten der Gemeinde auch gesichert bzw. geschützt werden. Weiteres allgemeines Ziel ist es, die Wohnraumsituation der Bevölkerung zu verbessern.

Der neue zu entwickelnden Bebauungsplan soll daher die Rahmenbedingungen für eine zeitgemäße Bebauung schaffen.

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

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Graben-Neudorf möchte beschließen:

- 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.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig, 0 Befangenheit(en)

Befangenheit: An der Beratung und Beschlussfassung haben keine Mitglieder des Gemeinderates mitgewirkt, die gem. § 18 GemO als befangen gelten.

---

**TOP 3    Verschiedenes**

- ohne Beschluss -

---

**TOP 4    Wünsche, Anregungen, Anträge und Beschwerden aus der Mitte des Gemeinderates**

- ohne Beschluss -