

Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberes Sandfeld“

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 ber. S. 698), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015, (GBl. S. 1147) hat der Gemeinderat der Gemeinde Graben-Neudorf am 04.02.2019 folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

§ 1 Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberes Sandfeld“ wird eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Grundstücke der Gemarkung Graben,

Fl.-Nrn. 27/3, 27/5, 27/23, 27/24, 6520/2, 6520/3, 3520/9, 6521/1, 6624, 6626, 6626/1, 6626/2, 6626/4, 6626/5, 6626/6, 6626/7, 6626/8, 6626/9, 6626/10, 6626/11, 6626/12, 6626/13, 6626/14, 6626/15, 6626/16, 6626/17, 6626/18, 6626/19, 6626/20, 6626/21, 6626/22, 6626/23, 6626/24, 6626/25, 6626/26, 6626/27, 6627, 6628, 6633, 6634, 6635, 6636, 6637, 6638, 6638/1, 6639, 6640, 6641, 6642, 6643, 6644, 6645, 6646, 6647, 6647/1, 6648, 6649, 6650, 6651, 6652, 6653, 6654, 6655, 6656, 6657, 6658, 6658/1, 6659, 6660, 6661, 6662, 6663, 6664, 6665, 6666, 6667, 6668, 6669, 6670, 6671, 6672, 6673, 6674, 6677, 6677/1, 6677/2, 6677/3, 6677/4, 6677/5, 6677/6, 6538, 6538/1, 6539, 6679, 6679/1, 6680, 6681, 6682, 6683, 6684, 6685, 6686, 6687, 6688, 6688/1, 6689, 6690, 6691, 6692, 6693, und 6693/1

sowie die Grundstücke der Gemarkung Neudorf,
Fl.-Nrn 471/6, 471/21, 1823, 1834/3, 1834/4, 6469 und 6470.

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 zum 07.02.2022 außer Kraft. Sie tritt weiterhin 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.

Gleichzeitig wird der Text der Satzung auf der Homepage der Gemeinde unter <https://www.graben-neudorf.de/index.php?id=374> zur Einsicht bereit gestellt.

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.

Graben-Neudorf, 23.03.2021



Christian Eheim
Bürgermeister

-Dienstsiegel-

Begründung zum Erlass einer Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberes Sandfeld“

Die Gemeinde Graben-Neudorf strebt in Bebauungsplänen seit Jahren an, durch eine moderate rückwärtige Bebauung eine gebietsverträgliche Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen. Hierdurch soll die Wohnraumsituation der Bevölkerung verbessert werden. Gleichzeitig strebt die Gemeinde zum nachhaltigen Klimaschutz an, rückwärtig gelegene private Grünzonen von einer Bebauung freizuhalten.

Mit der Bebauungsplanung sollen Vorgaben formuliert werden, die zum einen die behutsame Nachverdichtung ermöglichen sollen, zum anderen vorhandene Strukturen bewahren und Grünzonen erhalten sollen.

Dies gilt sowohl für die überbaubaren Grundstücksflächen wie für die Stellung baulicher Anlagen.

Mit der Überplanung des Gebietes sollen auch in den derzeit noch nicht überplanten Flächen eine städtebaulich verträgliche geordnete Bebauung ermöglicht werden.

Ein Ziel der aktuellen Planung ist es daher, die überbaubaren Grundstücksflächen zu konkretisieren, um städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegen zu wirken und unter anderem als klimatisch wichtig anzusehende Grünzonen einzurichten. Es ist weiterhin beabsichtigt, die im Bestandsbebauungsplan vorhandene Planungsdefizite auszugleichen um städtebauliche Mißstände ausschliessen zu können.

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.

Im Plangebiet wurde aufgrund der Covid-19 Pandemie eine Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt, die 12.11.2020 bis 12.02.2021 durchgeführt, deren Ergebnisse noch nicht in einer Synopse und einem fortgeschriebenen Bebauungsplanentwurf mündeten.

Die damaligen Voraussetzungen für die Veränderungssperre sind mithin im gesamten Gebiet noch vorhanden. Eine Aussonderung einzelner Grundstücke ist nicht angezeigt, da sich im Gebiet keine Änderungen ergeben haben, die dieses ermöglichen würde. Lediglich hinsichtlich der zeitlichen Wirkung ist es aus Sicht der Verwaltung angezeigt, die heute zu beschliessende Veränderungssperre zum 07.02.2022 außer Kraft zu setzen. Damit wird dem in § 17 Abs. 1 BauGB angedachten Zeiträumen Rechnung getragen.