

Federführung: Bauamt	Datum: 14.07.2023
Sachbearbeiter: Tobias Adolph	AZ: 622.11:Veränderungssperre B-Plan Hälde

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit	Ergebnis
Gemeinderat	25.07.2023	öffentlich	Beschluss

**Gegenstand der Vorlage**  
**Erneuter Erlass einer Veränderungssperre im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Hälde"**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat fasste am 20. Juli 2021 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Hälde“, um der Entwicklung baulicher Missstände entgegenzuwirken. Trotz Festsetzungen im grafischen Teil des Bebauungsplans sowie der detaillierten Darstellung von System-schnitten für die Hanglagen (Maximalprofile), in welchen sich keine Baufenster befinden, also auch keine Gebäude mit Aufenthaltsräumen zulässig sind, seien hier nach der Rechtsauffassung der Baurechtsbehörde aber dennoch Nebenanlagen zulässig. Aus Sicht der Gemeinde verstieße dies jedoch gegen grundsätzliche Überlegungen zur Gebietsgestaltung und könnte möglicherweise bei Starkregen auch zu ernststen Gefahren für die südlich angrenzenden Grundstücke führen.

Um die gewünschten und voraussichtlich auch notwendigen Festsetzungen langfristig zu gewährleisten, wurde ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans gefasst. Um auch kurzfristig weitere bauliche Anlagen in den Gelände-festsetzungen entgegenwirken zu können, wurde im gleichen Zuge eine Veränderungssperre erlassen. Sowohl der Aufstellungsbeschluss, als auch die Veränderungssperre wurden daraufhin mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt vom 22. Juli 2021 rechtswirksam.

Im Zuge von Befreiungsanträgen für das Plangebiet „Hälde“ wurde jedoch auch deutlich, dass sich aufgrund der Regelung, dass Terrassen und Nebenanlagen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig sind, tatsächlich logische Widersprüche bzw. planerisch nicht erforderliche Einschränkungen für Bauherrinnen und Bauherren ergeben, die im Zuge der Bebauungsplanänderung nun ebenfalls beseitigt oder kompensiert werden sollten. Eine entsprechende Absichtserklärung beschloss der Gemeinderat daraufhin in seiner Sitzung am 8. November 2022.

Aufgrund der personell sehr knapp besetzten Hemminger Bauverwaltung und den zahlreichen Bauleitverfahren mit höherer Priorität (mittelfristige Schaffung neuen Wohnraums, zeitnahe Umsetzung städtebaulicher Projekte), standen die zeitlichen Ressourcen für die notwendige und sinnvolle systematische Durchsicht des Textteils auf änderungsbedürftige Festsetzungen sowie die detaillierte Auseinandersetzung mit den Hinweisen aus der frühzeitigen Beteiligung bislang schlichtweg nicht zur Verfügung. Das begonnene Bebauungsplanänderungsverfahren soll jedoch zeitnah weiterbetrieben und in den kommenden Monaten auch zum Abschluss gebracht werden.

Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB tritt eine erlassene Veränderungssperre automatisch nach zwei Jahren außer Kraft, sofern sie nicht nach Abs. 2 rechtzeitig um ein weiteres Jahr verlängert wird. Eine Verlängerung ist jedoch nur möglich, wenn die Geltungsdauer noch nicht abgelaufen ist. Die am 20. Juli beschlossene und am 22. Juli 2021 in Kraft getretene Veränderungssperre ist nun versehentlich außer Kraft getreten, da der Verlängerungsbeschluss nicht rechtzeitig gefasst wurde. Das Bauplanungsrecht erlaubt jedoch ebenfalls, eine bereits außer Kraft getretene Veränderungssperre erneut zu beschließen, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen.

Da die im ursprünglichen Bebauungsplan „Hälde“ festgesetzten Systemschnitte für die Geländestreifen in Hanglage weiterhin als wesentlicher Bestandteil der Bauleitplanung angesehen werden müssen und Gefahren für die angrenzenden tieferliegenden Nachbargrundstücke zumindest nicht ausgeschlossen werden können, sieht es die Verwaltung als dringend erforderlich an, eine Bebauung dieser Flächen weiterhin kontrollieren zu können. Durch erneuten Erlass der Veränderungssperre wird dies sichergestellt, denn selbst verfahrensfreie Nebenanlagen, die in den für eine Bebauung und Veränderung gesperrten Flächen („Gelände 1 bis 5“) bedürfen durch die Veränderungssperre einer baurechtlichen Entscheidung.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, die ursprünglich erlassene Veränderungssperre nun erneut zu beschließen, um sie umgehend wieder in Kraft setzen zu können.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt,

1. die Veränderungssperre für das Gebiet im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hälde“ gemäß § 16 und § 17 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) erneut als Satzung.
2. die erneut erlassene Veränderungssperre ist gemäß § 16 Abs. 2 BauGB umgehend ortsüblich bekannt zu machen.

#### **Finanzierung:**

Laufender Aufwand der Bauleitplanung

#### **Letzte Beratung:**

GR 08.11.2022, Vorlage Nr. 185/2022 (Erweiterung der Bebauungsplanänderung)

GR 20.07.2021, Vorlage Nr. 112/2021 (Erlass der Veränderungssperre)

GR 20.07.2021, Vorlage Nr. 100/2021 (Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung „Hälde“)

#### **Anlagenverzeichnis:**

Satzungsentwurf

Lageplan als Abgrenzung des Geltungsbereichs