

Veränderungssperre für das Gebiet „Ortsmitte Seitingen“: - Satzungsbeschluss

I. Anlass der Veränderungssperre

Die Gemeinde Seitingen-Oberflacht beabsichtigt, für den Bereich der Ortsmitte Seitingen die Zulässigkeit von Vorhaben durch einen Bebauungsplan zu regeln, um insbesondere die zulässige Art der baulichen Nutzung insoweit planungsrechtlich zu steuern, dass potenziell störintensive Gewerbe- und Handwerksbetriebe, bei denen eine Verträglichkeit mit der vorwiegenden Wohnfunktion und den Entwicklungszielen der Gemeinde nicht gegeben ist, ausgeschlossen oder nur eingeschränkt zugelassen werden.

Anlass zur Planaufstellung ist ein aktuelles Vorhaben eines Bauherrn, ein Gebäude in der zentralen Ortsmitte zu einer Kfz-Werkstatt umzunutzen und damit verbundene Bedenken in Bezug auf das Störpotenzial derartiger Betriebe und mögliche Beeinträchtigungen der umliegenden Nutzungen.

Da sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Aufstellung des Bebauungsplans noch nach den bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften richtet (§ 34 BauGB), ergibt sich für die Gemeinde die Gefahr, dass vor Inkrafttreten des Bebauungsplans Bauvorhaben verwirklicht werden können, die ihren planerischen Vorstellungen zuwiderlaufen. Um dies auszuschließen und die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans zu sichern, ist der Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB notwendig.

II. Wesentliche Wirkungen der Veränderungssperre

Die Wirkung der Veränderungssperre besteht darin, dass während ihrer Geltungsdauer Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Im Geltungsbereich einer Veränderungssperre dürfen weiterhin erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden (§ 14 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Nach § 14 Abs. 3 BauGB werden Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, oder auch Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden können, von der Veränderungssperre nicht berührt. Gleiches gilt für Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

Die Bauaufsichtsbehörde kann gemäß § 14 Abs. 2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde im Einzelfall von den Verboten einer Veränderungssperre eine Ausnahme zulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

III. Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre

Mit der Veränderungssperre sollen die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans gesichert werden. Daher setzt der Erlass einer Veränderungssperre einen ortsüblich bekannt gemachten Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans voraus.

IV. Geltungsdauer der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft (§ 17 BauGB). Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern. Die Gemeinde kann eine außer Kraft getretene Veränderungssperre ganz oder teilweise erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit das Bebauungsplanverfahren rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

V. Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Anlage). Der Planbereich entspricht dem räumlichen Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Ortsmitte Seitingen“.

VI. Weiteres Verfahren

Nach Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat, wird die Veränderungssperre ortsüblich bekannt gemacht und tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.

Beschlussvorschlag:

Die Veränderungssperre für das Gebiet „Ortsmitte Seitingen“ wird gemäß § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Seitingen-Oberflacht, 05.12.2022



Buhl, Bürgermeister

Anlagen:

- Satzungsentwurf der Veränderungssperre „Ortsmitte Seitingen“
- Lageplan des räumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre „Ortsmitte Seitingen“

Gemeinde Seitingen-Oberflacht
Landkreis Tuttlingen

SATZUNG
über die Veränderungssperre „Ortsmitte Seitingen“

Aufgrund von § 14 und § 16 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098) hat der Gemeinderat der Gemeinde Seitingen-Oberflacht in öffentlicher Sitzung am 14.12.2022 folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

§ 1 Anordnung der Veränderungssperre

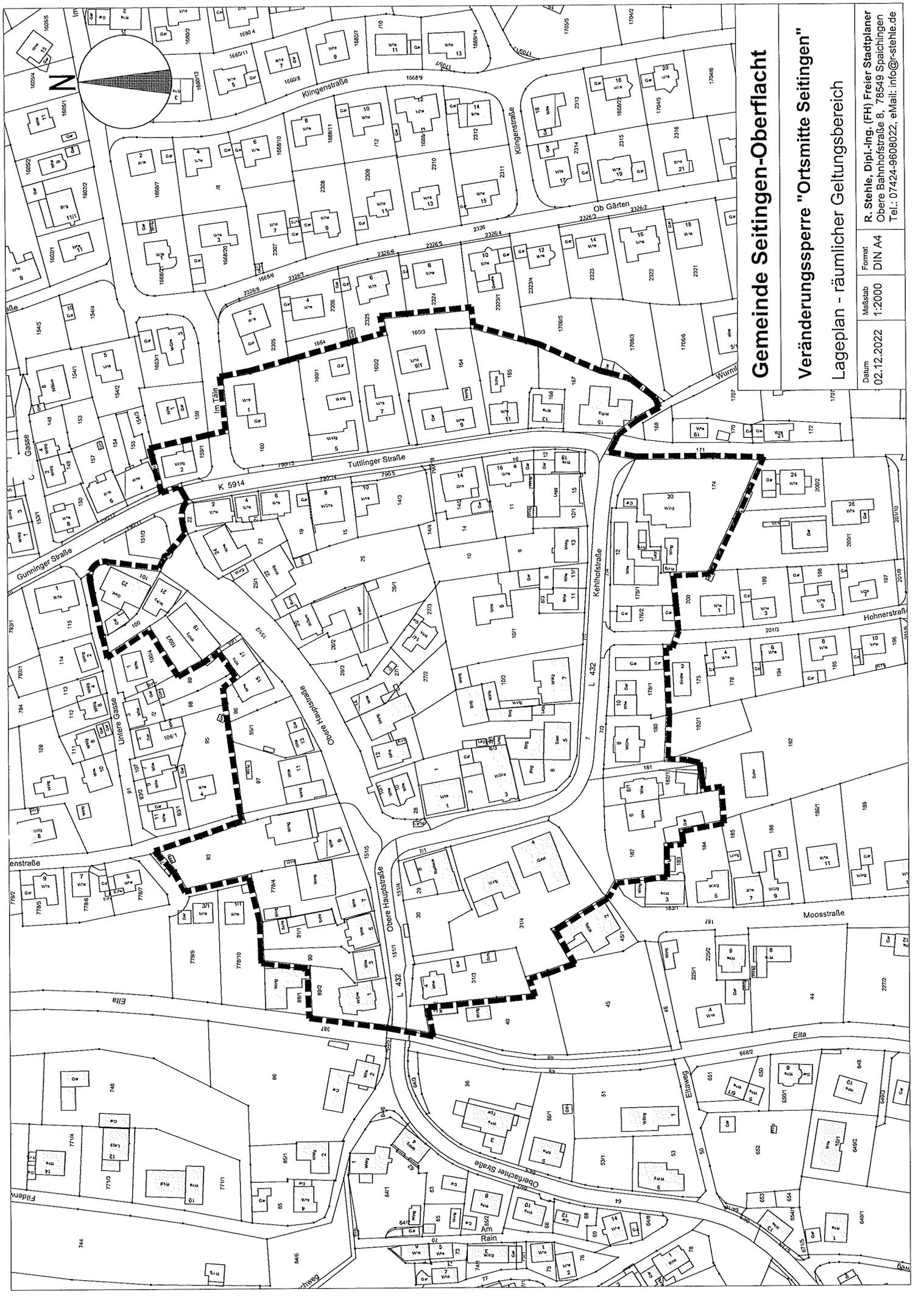
Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Ortsmitte Seitingen“ wird eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst den Bereich der Ortsmitte Seitingens. Maßgeblich ist der Lageplan vom 02.12.2022. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich dieser Veränderungssperre dürfen
 - a. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
 - b. keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist, vorgenommen werden.
- (2) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie 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 keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.



Gemeinde Seitingen-Oberflacht
 Veränderungssperre "Ortsmitte Seitingen"
 Lageplan - räumlicher Geltungsbereich

Datum: 02.12.2022
 Maßstab: 1:2000
 Format: DIN A4
 R. Stehle, Dipl.-Ing. (FH) Freier Stadtplaner
 Obere Bahnhofstraße 8, 78549 Spaichingen
 Tel.: 07424-968022, eMail: info@r-stehle.de