ALLENSBACH
am Bodensee

Sitzungsvorlage

Gemeinderat – Öffentliche Sitzung am 21. Januar 2020

TOP 4 **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Oberdorf-Erweiterung Süd“**
a) Aufstellungsbeschluss
b) Veränderungssperre als Satzung

Vorberatung:	-
Verantwortliches Amt:	Ortsbauamt
Sachgebiet:	Bebauungspläne
Haushaltsstelle:	-
Zeitrahmen:	-

Letzter Gemeinderatsbeschluss zu diesem Tagesordnungspunkt (Datum):
-

Externe Sitzungsteilnehmer / Referenten:
-

Beteiligte Institutionen / Einrichtungen / Körperschaften:
-

Beschreibung der Haushaltssituation:
-

Beschlussantrag

a) Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Oberdorf-Erweiterung-Süd“ und örtliche Bauvorschriften nach getrennter Satzung (**Anlage zu 4a**)
b) Veränderungssperre als Satzung für das Plangebiet (**Anlage zu 4b**)

Beschlussinformationen

☒Offener Beschluss ☐Geheime Wahl ☐Kenntnisnahme
☐Bericht Mitteilungsblatt ☒Amtl. Bekanntm. ☐Benchmark
☐Befangenheit:

Anlagen: Anlage zu 4a): Beschlussantrag Aufstellungsbeschluss und Begründung

Anlage zu 4b): Beschlussantrag mit Satzung und Geltungsbereich

Anlage zu Top 4a)

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB „Oberdorf-Erweiterung Süd“, Gemarkung Langenrain und der örtlichen Bauvorschriften „Oberdorf-Erweiterung-Süd“ nach § 74 LBO in getrennter Satzung

I. Beschlussantrag

Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB Baugesetzbuch (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) den Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB „Oberdorf – Erweiterung Süd“ Gemarkung Langenrain und gemäß § 74 LBO - Landesbauordnung für Baden-Württemberg (i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019) nach getrennter Satzung die Örtlichen Bauvorschriften „Oberdorf – Erweiterung Süd“ zu erlassen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flurstücke Nr.:
5 Teil, 6, 9, 17, 18, 19, 22 Teil, 23, 24, 25, 26/2, 29/3 Teil, 72/9, 72/15, 72/17, 76/1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt.

Der Beschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 i. V. mit § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der öffentlichen Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen,

- dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll
- wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

II. Begründung

a) Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

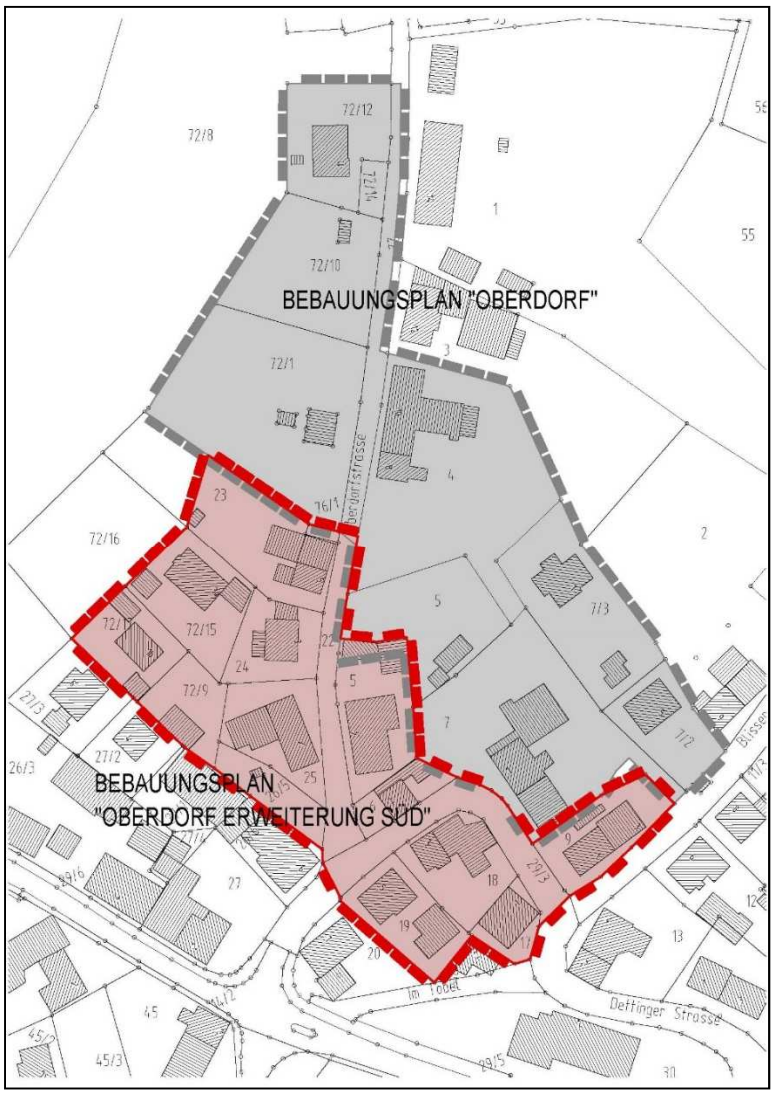
Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat am 20.3.2018 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Oberdorf“ für den Ortsteil Langenrain aufzustellen, sowie örtliche Bauvorschriften zu erlassen. Das Gebiet dieses Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurstücknummern: 4, 5 (teilweise), 7, 7/2, 7/3, 22 (teilweise), 72/1 (teilweise), 72/10 (teilweise), 72/12 und 72/14. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist in der nachfolgenden Skizze grau markiert. Ziel jenes Bebauungsplanes ist es eine maßvolle baulichen Nachverdichtung in vertretbarem Maße im Ortsteil Langenrain zu ermöglichen. Der Bebauungsplan soll ein allgemeines Wohngebiet festsetzen. Weiter sollen insbesondere Festsetzungen zur städtebaulichen Dichte (GRZ und GFZ), zu maximalen Gebäudehöhen, Anzahl der Wohneinheiten, Lage der überbaubaren Flächen sowie zur Situierung der Stellplätze und zur Erschließung der Grundstücke getroffen werden. Nach dem Willen der Gemeinde soll zum Erhalt der vorhandenen Struktur insbesondere aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Hangsituation und dem damit verbundenen Eingriff in das Landschaftsbild, eine geordnete, nur maßvoll verdichtete Bebauung zugelassen werden. Der Bereich südlich und südwestlich des sich aus der nachfolgenden Skizze grau markierten Bebauungsplangebiets bedurfte nach Ansicht der Gemeinde keiner Überplanung, da die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich abgeschlossen war.

Im Planbereich der Erweiterungsfläche wurde nach Abbruch eines Bestandgebäudes eine Baugenehmigung für ein Wohnhaus erteilt. Der Bauherr wich mit der Bebauung jedoch erheblich von der erteilten Baugenehmigung ab. Das tatsächlich ausgeführte Vorhaben überschreitet die genehmigte Höhe um mehr als 1 m. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wurde um 96 cm erhöht, die Traufhöhe weicht um 1,40 m nach oben ab. Der Kniestock wurde 27 cm höher als genehmigt ausgeführt und es wurde die Lage des Baukörpers gedreht. Der Bauherr beantragte in der Folge, das von der erteilten Genehmigung abweichende Bauvorhaben durch ein Nachtragsgesuch zu genehmigen. Die zuständige Baubehörde, das Landratsamt Konstanz, lehnte jedoch das Nachtragsbaugesuch ab und forderte den Bauherrn auf, den Bau auf das genehmigte Maß zurückzubauen. Die Gemeinde Allensbach erteilte für das Nachtragsbaugesuch das erforderliche Einvernehmen nicht, weil es den Maßstäben des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Oberdorf“ widerspricht und maßstabsbildende Bauten in diesem Maße im Hinblick auf die nur maßvoll geplante Nachverdichtung unter Erhalt der wesentlichen städtebaulichen Struktur des Ortsteils vermieden werden sollen.

Der Bauherr setzte sich gegen die Verfügung des Landratsamts zum Rückbau klageweise zur Wehr und beantragte die Aufhebung der Rückbauverfügung sowie die Genehmigung des abgelehnten Nachtragsbaugesuchs. Mit Urteil vom 21. November 2019, zugestellt unter dem 10. Dezember 2019, gab das Verwaltungsgericht Freiburg der Klage statt. Sowohl das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das LRA, wie auch die Gemeinde Allensbach haben nun die Zulassung der Berufung gegen das Urteil beantragt.

b) Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Um eine einheitliche, den Planungszielen des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Oberdorf“ entsprechende städtebauliche Entwicklung im gesamten Ortsteil Langenrain gewährleisten zu können, soll in dem sich in der nachfolgenden Skizze rot gekennzeichneten Bereich, in welchem sich auch das streitgegenständlichen Bauvorhaben befindet, der Bebauungsplan „Oberdorf Erweiterung Süd „aufgestellt werden. Die Erweiterung soll ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festsetzen. Es soll auch in diesem Bereich nach dem Willen der Gemeinde zum Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Struktur insbesondere aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Hangsituation und dem damit verbundenen Eingriff in das Landschaftsbild und das Ortsbild, eine geordnete, nur maßvoll verdichtete Bebauung zugelassen werden. Weiter sollen insbesondere Festsetzungen zur städtebaulichen Dichte (GRZ und GFZ), zu maximalen Gebäudehöhen (inklusive zu maximalen Firsthöhen und zu maximalen Wandhöhen), Zahl der Vollgeschosse, Anzahl der Wohneinheiten, Lage der überbaubaren Flächen sowie zur Situierung der Stellplätze und zur Erschließung der Grundstücke getroffen werden. Es sollen zur Gestaltung ergänzend örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO erlassen werden.



c) Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan „Oberdorf-Erweiterung-Süd“ kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, denn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, auch unter Hinzurechnung des sich bereits in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Oberdorf“, im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Außerdem sind keine Vorhaben vorgesehen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 b BauGB genannten Schutzgüter.
Hinweise:

Das beschleunigte Verfahren bietet gegenüber dem Regelverfahren nachfolgende wesentliche Verfahrenserleichterungen, die der Gemeinderat Allensbach mit Aufstellungsbeschluss beschließt:

- Verzicht auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 13a Abs. 3 Nr.1, 13 Abs. 2 BauGB. Entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wird bekanntgegeben, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten und äußern kann.

- Es kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wahlweise der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder die öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden. (Der Beschluss über die Vorgehensweise erfolgt erst mit der Zustimmung zum Entwurf).

- Entsprechend § 13a Abs. 3 Ziffer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

- Auch wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB auf zusammenfassende Erklärung verzichtet.

- Ebenso werden entsprechend § 13a Abs. 3 Ziff. 4 BauGB keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, da die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet werden.

d) Vorbereitende Bauleitplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes orientiert sich an den Grundsätzen der Bauleitplanung, an den Belangen nach § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB, sowie an den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der Raumordnung und Landesplanung. Die Plangebietsfläche ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Entsprechend § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Beschluss über eine Veränderungssperre gemäß § 14 ff BauGB für das Bebauungsplangebiet „Oberdorf-Erweiterung-Süd“, Gemarkung Langenrain

I. Beschlussantrag

Der Gemeinderat beschließt die Satzung über eine Veränderungssperre nach § 14 ff BauGB gemäß den Anlagen zu dieser Vorlage.

Die Veränderungssperre ist ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen:
- Satzung
- Kartenausschnitt mit Stand vom 21.01.2020

II. Begründung

1. Erfordernis der Veränderungssperre

Das Nachtragsgesuch für das Flurstück 23/1 widerspricht den mit Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats vom 21.01.2020 zum Bebauungsplan „Oberdorf-Erweiterung-Süd“ dargelegten Planungsabsichten der Gemeinde im Plangebiet. Insbesondere im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung führt dies zu einer unerwünschten städtebaulichen Entwicklung, die durch die Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans im Plangebiet geregelt werden soll. Wie bereits für den Bereich des Bebauungsplans „Oberdorf“ soll auch dieser Bereich, um unerwünschte, den diesbezüglichen Zielen der Planung entgegenstehende Entwicklungen zu vermeiden, bis die Planung abgeschlossen ist und der Satzungsbeschluss gefasst werden kann, mit einer Veränderungssperre gesichert werden.

2. Sicherung der Planung

Die Sicherung der Planung durch eine Veränderungssperre ist notwendig, damit die beabsichtigte Planung der Gemeinde im Plangebiet nicht dadurch vereitelt oder wesentlich erschwert wird, dass während des Planvorgangs vollendete Tatsachen geschaffen werden, indem bauliche Anlagen errichtet oder verändert bzw. Nutzungen aufgenommen werden, die den künftigen, geplanten Festsetzungen der Bauleitplanung entgegenstehen.

In der nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit vorzunehmenden Abwägung darüber, welches Instrumentarium zur Sicherung der Planung angewandt werden soll – Veränderungssperre nach § 14 BauGB oder Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB – ist die Veränderungssperre zu wählen.

Eine Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB reicht zur Sicherung der Planung nicht aus, da ein Bauantrag höchstens 12 Monate zurückgestellt werden darf und das Bauleitplanverfahren längere Zeit in Anspruch nehmen kann und im vorliegenden Fall auch in Anspruch nehmen wird. Außerdem sind genehmigungs-, zustimmungs- und anzeigefreie Bauvorhaben von der Zurückstellung nicht erfasst. Auch solche können aber die Planungsabsichten der Gemeinde im Plangebiet erschweren oder gar vereiteln.

Die materielle Voraussetzung für den Beschluss der Veränderungssperre liegt mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberdorf-Erweiterung-Süd“ durch den Gemeinderat vor. Das für den Beschluss der Veränderungssperre erforderliche Mindestmaß an Konkretisierung der Planungsziele ist gegeben.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 5 Teil, 6, 9, 17, 18, 19, 22 Teil, 23, 24, 25, 26/2, 29/3 Teil, 72/9, 72/15, 72/17, 76/1 innerhalb des Plangebietes „Oberdorf-Erweiterung-Süd“ gemäß nachfolgendem Kartenausschnitt:

Anlage 1:

Satzung nach § 14 ff BauGB über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Oberdorf-Erweiterung-Süd", Gemarkung Langenrain

Aufgrund §§ 14 und 16 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2001, zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73) hat der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach am ……. den Erlass der folgenden Veränderungssperre beschlossen:

§ 1 Zu sichernde Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat in seiner Sitzung vom ……. beschlossen, den Bebauungsplan „Oberdorf-Erweiterung-Süd" aufzustellen. Zur Sicherung der Planung wird für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB beschlossen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 5 Teil, 6, 9, 17, 18, 19, 22 Teil, 23, 24, 25, 26/2, 29/3 Teil, 72/9, 72/15, 72/17, 76/1 und ergibt sich aus dem nachfolgenden Abgrenzungsplan, der als Anlage zur Veränderungssperre Teil der Satzung ist.

§ 3 Rechtswirkung der Veränderungssperre

In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet 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-, zustimmung-oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, sowie Aufschüttungen und ab Grabungen größeren Umfangs.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die Veränderungssperre tritt mit dem Tag ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft

Allensbach, …
Stefan Friedrich
Bürgermeister

Anlage zur Satzung über die Veränderungssperre/Abgrenzung des Geltungsbereichs der Veränderungssperre für den Bebauungsplan „Oberdorf-Erweiterung-Süd“:

Allensbach, …

gez. Stefan Friedrich
Bürgermeister