

Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
19.03.2024	Gemeinderat	öffentlich	Entscheidung

**Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des künftigen
Bebauungsplans "Entlang der Hauptstraße" in Heubach
Satzungsbeschluss gemäß §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4
GemO**

SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

Wie in der Sitzungsvorlage GR/2024/017 dargestellt ist für das Plangebiet „Entlang der Hauptstraße“ die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans geplant (siehe Vorlage GR/2024/018).

Um die Planungshoheit der Gemeinde in Gestalt der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans während des Aufstellungsverfahrens zu schützen, ist es angezeigt, eine Veränderungssperre zu erlassen. Damit sollen tatsächliche Veränderungen auf den Grundstücken im Planbereich verhindert werden, welche die Aufstellung des Bebauungsplans erschweren oder die Verwirklichung der im künftigen Bebauungsplan festgesetzten städtebaulichen Ziele beeinträchtigen oder unmöglich machen würden.

Nach nochmaliger Prüfung des Sachverhalts hat sich herausgestellt, dass für die Bereiche innerhalb des Sanierungsgebietes der Erlass einer Veränderungssperre nicht möglich ist, da die beabsichtigte Sicherung der Planung innerhalb des Sanierungsgebietes bereits durch die festgesetzten Sanierungsziele gesichert sind. In diesem Fall wiegt das Sanierungsgebiet höher als die Veränderungssperre. Beide Instrumente gleichzeitig sind nicht anwendbar. Es können daher bereits jetzt, unabhängig des geplanten Bebauungsplans über die sanierungsrechtliche Genehmigung die Sanierungsziele gesichert werden. Die Veränderungssperre ist daher nur für die Bereiche des Plangebietes „Entlang der Hauptstraße“ notwendig, die nicht innerhalb des Sanierungsgebietes liegen.

Daher wird mit Verweis auf die am 11.03.2024 versendete Sitzungsvorlage GR/2024/017 der Geltungsbereich der Veränderungssperre angepasst – er wird verkleinert - und die Satzung dementsprechend abgeändert.

Der Beschlussvorschlag ändert sich nicht.



BESCHLUSSVORSCHLAG:

Nach §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO wird zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre gemäß Anlage 1 im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes "Entlang der Hauptstraße" (siehe Vorlage GR/2024/018) als Satzung beschlossen.

FINANZIELLE AUSWIRKUNG:

keine

ANLAGEN:

Anlage 1 ö - Satzung Veränderungssperre mit Lageplan vom 11.03.2024

Satzung über eine Veränderungssperre
für den Bereich des künftigen
Bebauungsplans „Entlang der Hauptstraße“
in Heubach im Bereich Hauptstraße Nr. 52 bis 73

Nachdem vom Gemeinderat am 19.03.2024 (GR/2024/018) der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Entlang der Hauptstraße“ gefasst wurde, hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 19.03.2024 aufgrund der §§ 14 Abs. 1, 16, Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert am 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231), folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Entlang der Hauptstraße“ wird eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre ist der Lageplan „Veränderungssperre Entlang der Hauptstraße“ vom 11.03.2024 maßgebend (siehe Anlage).

§ 3

Inhalt und Rechtswirkung

(1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB dürfen nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
2. erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, dürfen nicht vorgenommen werden.

- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Zuständigkeit für die Entscheidung über Ausnahmen regelt § 14 Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB).
- (3) 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.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt am Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§§ 16 Abs. 2 Satz 2, 10 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch)

§ 5

Geltungsdauer

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 Baugesetzbuch maßgebend.

Ausfertigungsvermerk

Sie Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich des künftigen Bebauungsplans „Entlang der Hauptstraße“ in Heubach im Bereich Hauptstraße Nr. 3 und Nr. 8 bis Nr. 73 setzt sich zusammen aus

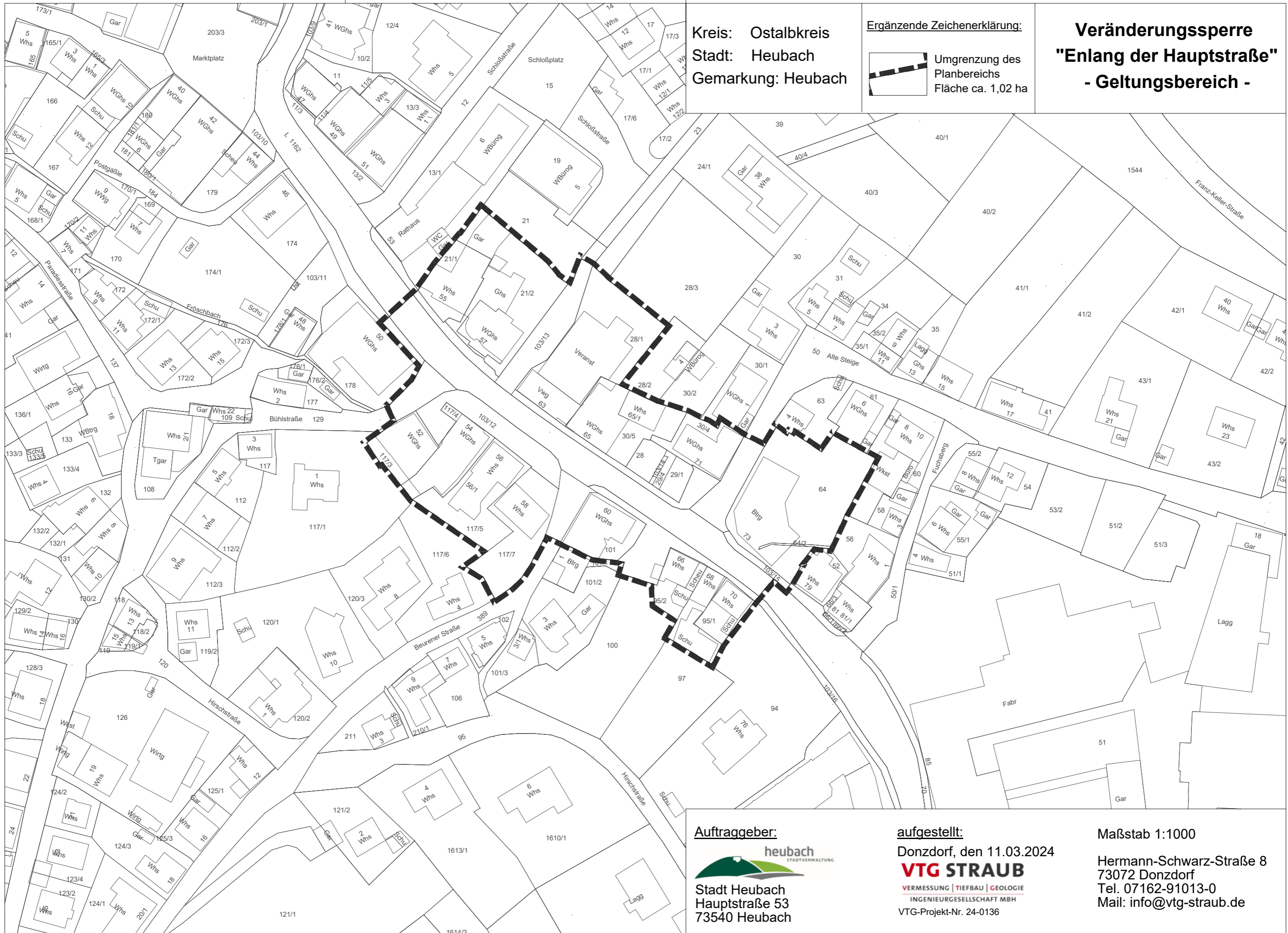
- der genannten Satzung
- und dem Lageplan vom 11.03.2024 als Anlage zur Satzung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der obigen Satzung mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Stadt Heubach vom 19.03.2024 übereinstimmt.

Heubach, den 20.03.2024

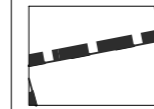
(Siegel)

Dr. Joy Alemazung, Bürgermeister



Kreis: Ostalbkreis
 Stadt: Heubach
 Gemarkung: Heubach

Ergänzende Zeichenerklärung:



Umgrenzung des
 Planbereichs
 Fläche ca. 1,02 ha

Veränderungssperre
"Enlang der Hauptstraße"
- Geltungsbereich -

Auftraggeber:



Stadt Heubach
 Hauptstraße 53
 73540 Heubach

aufgestellt:

Donzdorf, den 11.03.2024

VTG STRAUB

VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
 INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

VTG-Projekt-Nr. 24-0136

Maßstab 1:1000

Hermann-Schwarz-Straße 8
 73072 Donzdorf
 Tel. 07162-91013-0
 Mail: info@vtg-straub.de