

**GEMEINDE ROSENBERG**  
**Gemarkung Sindolsheim**  
**TOP-VORLAGE**

**Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans „Mühlgärten“ in Sindolsheim**

**1. Erfordernis der Planung**

Die im Plangebiet ansässige Firma Vogt GmbH ist in den letzten Jahren stetig gewachsen. Zur Sicherung ihrer Zukunftsfähigkeit ist daher angrenzend an den jetzigen Standort die Erweiterung durch den Bau einer neuen Gewerbehalle geplant.

Der Großteil der bestehenden Firmengebäude befindet sich im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB. Die zuletzt entstandenen Gebäude befinden sich allerdings teilweise im Außenbereich nach § 35 BauGB. Zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Entwicklung sowie der geplanten Erweiterung wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan setzt die Art und das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet fest. Hierdurch soll einerseits eine verträgliche Einbindung der Firma in das Ortsbild sowie andererseits in den Landschaftsraum erzielt werden.

Der Bebauungsplan dient der Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung von wohnortnahen Arbeitsplätzen sowie der Sicherung und Stärkung eines örtlichen Gewerbebetriebes.

**2. Sicherung der Bauleitplanung**

Die Sicherung ist notwendig, damit die Planung nicht dadurch vereitelt oder wesentlich erschwert wird, dass während des Planungsvorganges vollendete Tatsachen geschaffen werden, indem bauliche Anlagen errichtet oder die Grundstücke in einer Weise verändert werden, die den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes widersprechen. Die Erhaltung einer ungehinderten Planungsmöglichkeit entsprechen den Planungszielen muss durch eine Veränderungssperre gesichert werden. Es ist mit Bauanträgen bzw. Bauvoranfragen zu rechnen, die dem beabsichtigten künftigen Planinhalt 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 würde zur Sicherung der Planung nicht ausreichen, da

- ein Bauantrag höchstens 12 Monate zurückgestellt werden kann und andererseits das Bebauungsplanverfahren längere Zeit in Anspruch nehmen kann;
- eine solche Zurückstellung die genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigefreien Veränderungen an Grundstücken und baulichen Anlagen nicht erfasst.

Inhalt der Veränderungssperre nach § 14 BauGB ist, dass

1. Vorhaben i. S. des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigende Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Nach § 14 Abs. 2 BauGB kann vor der Veränderungssperre im Einzelfall und im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Nach § 14 Abs. 3 BauGB werden 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 bislang ausgeübten Nutzung von der Veränderungssperre nicht berührt.

Nach § 16 BauGB wird die Veränderungssperre von der Gemeinde als Satzung beschlossen. Die Veränderungssperre ist ortsüblich bekannt zu machen und sie tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Ein Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren ist nicht erforderlich.

Nach § 17 BauGB tritt die Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. 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.

Andererseits ist die Veränderungssperre vor Fristablauf ganz oder teilweise außer Kraft zu setzen, sobald die Voraussetzungen für ihren Erlass weggefallen sind. Sie tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Dauert die Veränderungssperre länger als 4 Jahre, ist den Betroffenen nach § 18 BauGB für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung zu leisten.

Die formelle Voraussetzung für den Beschluss der Veränderungssperre ist durch den vom Gemeinderat am 16.01.2016 gefassten Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gegeben. Das für den Beschluss der Veränderungssperre erforderliche Mindestmaß an Konkretisierung ist vorhanden.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist identisch mit dem Planbereich des Bebauungsplanes „Mühlgärten“, für den der Gemeinderat am 26.01.2016 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst hat. Die Grenzen der Veränderungssperre sind somit hinreichend bestimmt.

## **Anlage**

Abgrenzungsplan zur räumlichen Einordnung des Geltungsbereiches der Veränderungssperre