



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/137/2018/1

Tagesordnungspunkt		
Bebauungsplan "Am Bahnhofplatz", OT Berghausen - Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 26.04.2019
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	21.05.2019	öffentlich

Beschlussvorschlag:	<ol style="list-style-type: none">Der Gemeinderat beschließt den vorliegenden Entwurfsplan (Entwicklungskonzept A) mit Erläuterungstext – jeweils mit Stand vom 10.05.2019 – als Grundlage für die weitere Planung (Ausarbeitung und Verfeinerung des Entwurfs als Vorbereitung der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB).Zur Sicherung der Planung wird gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich erlassen. Die Veränderungssperre tritt am Tag nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Sie ersetzt die Veränderungssperre vom 03.08.2018 (Datum des In-Kraft-Tretens).
----------------------------	---

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.07.2018 einen Aufstellungsbeschluss für das Areal „Am Bahnhofplatz“ gefasst. Zur Sicherung der Planung wurde außerdem eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen. Die Satzung über die Veränderungssperre trat am 03.08.2018 in Kraft.

Mit Datum vom 17.08.2018 wurde die Gemeinde von Seiten des Landratsamtes Karlsruhe zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bauantrag nach § 54 Abs. 3 LBO aufgefordert (Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB). Inhalt des betreffenden Gesuchs war die „Nutzungsänderung von Gaststätte zu Wohnraum auf dem Anwesen Pfinztal, Am Bahnhofplatz 13, Flst.Nr. 278/6“. Der Bau- und Wirtschaftsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.09.2018 den Beschluss gefasst, einer entsprechenden Ausnahme nicht zuzustimmen, da die Absicht der Nutzungsänderung den Planungszielen der Gemeinde entgegensteht. Die untere Baurechtsbehörde hat dem Antragsteller mit Schreiben vom 20.09.2018 mitgeteilt, dass die beantragte Baugenehmigung nicht erteilt werden kann.

Mit Schreiben vom 04.01.2019 hat der rechtliche Vertreter des Antragstellers die entsprechenden Unterlagen im Hinblick auf Aufstellungsbeschluss / Veränderungssperre und die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens bei der Verwaltung angefordert. Nach Prüfung dieser Unterlagen ging am 16.04.2019 nun ein weiteres anwaltliches Schreiben ein, das sowohl den **Aufstellungsbeschluss** als Grundlage für die Veränderungssperre als auch die **Veränderungssperre** selbst angreift – die beabsichtigten zu sichernden Planungsziele seien inhaltlich nicht ausreichend konkretisiert worden; außerdem sei die Planung nicht weit genug



fortgeschritten, um den Anforderungen einer Veränderungssperre gerecht zu werden (insbesondere würden die Festsetzung der geplanten Gebietsart sowie weitere städtebauliche Festsetzungen fehlen).

Der rechtliche Vertreter beantragt im Namen des Antragstellers deshalb

- die Baugenehmigung unter Fristsetzung bis zum 20.07.2019 zu erteilen (untere Baurechtsbehörde) bzw.
- das gemeindliche Einvernehmen zur Ausnahme von der Veränderungssperre zu erteilen (Gemeinde) bzw. im Zweifelsfall zu ersetzen (untere Baurechtsbehörde).

Aufstellungsbeschluss (als Grundlage für Veränderungssperre)

Nach Rücksprache mit der Kanzlei Caemmerer Lenz greifen die von Antragstellerseite vorgebrachten Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit des Aufstellungsbeschlusses nicht durch. Die formelle Grundlage für eine Veränderungssperre ist somit gegeben.

Veränderungssperre

Die Frage, ob die untere Baurechtsbehörde über eine sog. Normverwerfungskompetenz verfügt, ist äußerst umstritten. Grundsätzlich hat die untere Baurechtsbehörde eine Veränderungssperre zu beachten und anzuwenden. Ob und ggf. in welchen Fällen sie eine solche „ignorieren“ darf, ist umstritten. Verwirft die untere Baurechtsbehörde die Satzung nicht, so kann (bei hier nur unterstellter) Unwirksamkeit der Veränderungssperre eine Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB erteilt werden, wobei dann das Ermessen der Behörde – bei Unwirksamkeit der Veränderungssperre – auf null reduziert sein dürfte. Das Einvernehmen der Gemeinde kann somit ersetzt werden.

Im Hinblick auf die Rüge der nicht hinreichend konkretisierten Planungsziele zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Veränderungssperre wird empfohlen, die bestehende Veränderungssperre durch eine im Hinblick auf Planungsziele und geplante Festsetzungen weitergehend konkretisierte, „neue“ Satzung zu ersetzen – sozusagen präventiv als „sicherster Weg“. Von zentraler Bedeutung ist hierbei, dass die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung vorliegende Zielsetzung / Planungsabsicht hinreichend ausgearbeitet ist, um die Baurechtsbehörde in die Lage zu versetzen, zweifelsfrei bewerten zu können, ob entsprechende Bauanträge bzw. Bauvorhaben die Planungsziele der Gemeinde verhindern oder erschweren würden.

Die Planung der Gemeinde – ein Bebauungsplanentwurf mit entsprechenden Festsetzungsvorschlägen ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt – wurde in den letzten Monaten intensiv weiterbetrieben, konkretisiert und verfeinert.

Die Verwaltung empfiehlt aus Gründen der Rechtssicherheit, den vorliegenden Entwurfsplan (Entwicklungskonzept A) mit Erläuterungstext, jeweils mit Stand vom 10.05.2019, als Grundlage für die weitere Planung (Ausarbeitung und Verfeinerung des Entwurfs als Vorbereitung der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) sowie die beigefügte Satzung über die Veränderungssperre mit Anlage (Geltungsbereich) zur Sicherung dieser Planungsziele zu beschließen.

Die Veröffentlichung im Amtsblatt soll am 06.06.2019 erfolgen, so dass die Satzung – bei entsprechender Beschlussfassung – am 07.06.2019 in Kraft treten kann.

Finanzielle Auswirkung:



Anlagen:

- Entwurfsplan (Entwicklungskonzept A) mit Erläuterungstext, Stand: 10.05.2019
- Satzung über die Veränderungssperre mit Anlage (Geltungsbereich Veränderungssperre, Stand: 05-2019)