



Sitzungsvorlage - öffentlich -

Bebauungsplan "Zum Schwarzenberg" Gemarkung Hegne - Veränderungssperre

Ortsbauamt
Aktenzeichen:

Vorlage Nr. SV/254/2023

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Status	Beratung
Technischer Ausschuss	20.09.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	26.09.2023	öffentlich	Entscheidung

Letzter Gemeinderatsbeschluss zu diesem Tagesordnungspunkt:

Beschluss vom 18.10.2022 zur Aufstellung des Bebauungsplans und zur Stellung eines Antrags auf Zurückstellung der Bauvoranfrage auf Grundstück Zum Schwarzenberg 9 wegen Errichtung eines Mehrfamilienhauses

Externe Sitzungsteilnehmer / Referenten: -

Beteiligte Institutionen / Einrichtungen / Körperschaften:

Landratsamt Konstanz

Befangenheit: Gemeinderat Karrer

Veröffentlichung: JA

Haushaltsstelle: 5110.0000-4431.0300

Haushaltssituation:

Allgemeine Verfügungsmittel zur Stadtentwicklung 150.000,00 €

Beschlussvorschlag:

1. Die Veränderungssperre gemäß **Anlage 1** nach § 14 BauGB wird für den Planbereich „Zum Schwarzenberg“ nach **Anlage 2** als Satzung beschlossen.
2. Die Verwaltung beauftragt die öffentliche Bekanntmachung der Satzung über die Veränderungssperre nach § 14 BauGB durchzuführen ~~und die Ergebnisse aus der Offenlage dem Gemeinderat vorzulegen.~~

Anlagen:

1- Entwurf der Satzung über eine Veränderungssperre zum Bebauungsplanbereich „Zum Schwarzenberg“

2- Lageplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zum Schwarzenberg“ zum Stand vom 07.10.2022

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat in seiner Sitzung vom 18.10.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Zum Schwarzenberg“ aufzustellen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flurstücke Nr.: 32, 32/2, 33, 33/5, 33/1, 34/1, 36 und 37 der Gemarkung Hegne.

Der künftige räumliche Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans ist dem Kartenausschnitt nach **Anlage 2** dargestellt.

Im Planbereich wird für das Grundstück Flst. Nr. 32 eine Bauvoranfrage zum Abbruch eines bestehenden Wohngebäudes und Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten gestellt. Dabei rückt das geplante Gebäude bis auf 0,6m an die öffentliche Straße „Zum Schwarzenberg“ heran. Die bisherigen Gebäude in südwestliche der Straße „Zum Schwarzenberg“, südlich der Einmündung der öffentlichen Straße „Hirschweg“ befinden sich deutlich weiter abgerückt von der öffentlichen Straße „Zum Schwarzenberg“. Weiter tritt das geplante Gebäude zur öffentlichen Straße „Zum Schwarzenberg“ mit 3 Geschossen in Erscheinung. Die Traufhöhe des geplanten Gebäudes liegt zudem ca. 2 m höher als die Traufhöhen der bestehenden Gebäude auf der Südwestseite entlang der Straße „Zum Schwarzenberg“ bis zur nördlich des Plangebiets einmündenden öffentlichen Straße „Hirschweg“. Bislang handelt es sich beim Planbereich um nicht überplanten Innenbereich. Die Gemeinde versagte hierauf mit Beschluss vom 28.06.2022 das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zum geplanten Vorhaben. Die zuständige Baubehörde, das Landratsamt Konstanz, beabsichtigt jedoch das nicht erteilte gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich angemessene Steuerung der baulichen Entwicklung des Gebietes durch entsprechende Festsetzungen geschaffen werden. Es soll insbesondere einer vorderen Baugrenze zur öffentlichen Straße „Zum Schwarzenberg“ im Bereich südwestlich der Straße Zum Schwarzenberg, als auch die Zahl der Vollgeschosse, die Dachform und die Dachneigung, geregelt werden.

Um dem gestellten Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids auf dem Grundstück Flst.Nr. 32 der Gemarkung Hegne rechtzeitig begegnen zu können, wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.10.2022 durch die Gemeinde Allensbach hier zunächst ein Antrag auf Zurückstellung des Vorhabens nach § 15 BauGB bei der zuständigen Unteren Baurechtsbehörde, beim Landratsamt Konstanz, gestellt. Ein entsprechender Zurückstellungsantrag ist jedoch lediglich für die Dauer von maximal einem Jahr möglich und kann im Rahmen des § 15 BauGB auch nicht verlängert werden.

Mit der Bauherrschaft und dessen Planverfasser wurden seither mehrfach Kontakt aufgenommen und gemeinsamen Gespräche geführt. Dabei wurde eine Umplanung des Vorhabens zugesichert. Diese ist jedoch bislang nicht erfolgt. Auch wurde der Antrag auf Erteilung der Bauvoranfrage beim Landratsamt Konstanz nicht zurückgezogen.

Die beantragte Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses für das Grundstück Flst.Nr. 32 der Gemarkung Hegne widerspricht weiterhin den oben dargelegten

Planungsabsichten der Gemeinde im Plangebiet „Zum Schwarzenberg“. Insbesondere im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche und das Maß der baulichen Nutzung führt dies zu einer unerwünschten städtebaulichen Entwicklung, die durch die Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans im Plangebiet geregelt werden soll.

Die Voraussetzungen zum Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB liegen hier insoweit weiterhin vor.

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.

Eine weitere Zurückstellung nach § 15 BauGB von Baugesuchen kommt hier im Hinblick auf die für das Grundstück Flst.Nr. 32 der Gemarkung Hegne beantragte Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses nicht in Betracht, da ein Bauantrag höchstens 12 Monate zurückgestellt werden darf. 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 vom 18.10.2022 über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zum Schwarzenberg“ durch den Gemeinderat vor. Das für den Beschluss der Veränderungssperre erforderliche Mindestmaß an Konkretisierung der Planungsziele ist gegeben.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Flurstücke Nrn.: die Grundstücke Flurstücke Nr.: 32, 32/2, 33, 33/5, 33/1, 34/1, 36 und 37 der Gemarkung Hegne, innerhalb des Plangebietes „Zum Schwarzenberg“ gemäß dem Lageplan nach **Anlage 2**.