

SATZUNG

über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplans „Hardt-Horn, 7. Änderung, Teilbereich Süd“

Der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.09.2021 gemäß den §§ 14 und 16 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit dem § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

§ 1

Anordnung der Veränderungssperre

Der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad am Bodensee hat in seiner Sitzung am 13.09.2021 beschlossen, für einen Teilbereich den bestehenden Bebauungsplan "Hardt-Horn" zu ändern. Zur Sicherung der Planung für das in § 2 bezeichnete Gebiet wird die Veränderungssperre erlassen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

(1) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst folgende Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke der Gemarkung Immenstaad:
707/1, 707, 707/2 (Teilfläche), 706/3 (Teilfläche), 706, 706/1, 706/2 (Teilfläche), 4175, 701/1 (Teilfläche).

(2) Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan des Planungsbüros Hornstein, Überlingen vom 02.09.2021, der als Anlage der Veränderungssperre Bestandteil der Satzung ist.

§ 3

Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1) Im räumlichen Geltungsbereich entsprechend § 2 dieser Veränderungssperre dürfen:

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

(2) 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.

(3) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4**Inkrafttreten**

Die Satzung über die Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

§ 5**Geltungsdauer**

Die Veränderungssperre tritt, sofern sie nicht gem. § 17 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB verlängert wird, nach Ablauf von zwei Jahren - vom Tage der Bekanntmachung gerechnet - außer Kraft. Die Satzung tritt in jedem Fall außer Kraft, wenn und soweit der Bebauungsplan „Hardt-Horn, 7. Änderung, Teilbereich Süd“ für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich geworden ist.

Hinweis

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 BauGB und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltungsmachung wird hingewiesen.

Immenstaad a. B., den 14.09.2021

Johannes Henne
Bürgermeister

Begründung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des seit 1984 rechtskräftigen Bebauungsplanes `Hardt-Horn´ der eine Gesamtfläche von über 16 ha umfasst. Der Plan beinhaltet nahezu den gesamten westlichen Ortsrand von Immenstaad am Bodensee zwischen der nördlich gelegenen Bundesstraße 31 und dem Bodenseeufer. Er hat in den letzten Jahren mehrere Änderungen erfahren, die aber jeweils kleinere Teilflächen betrafen. Die letzte, sechste Teiländerung mit ihrem nördlich und westlich des jetzigen Plangebietes gelegenen Geltungsbereich ist seit dem Jahr 2020 rechtskräftig. Sie hatte eine behutsame, gebietsverträgliche Nachverdichtung zum Inhalt, bei der die teilweise großen Baufenster des ursprünglichen Bebauungsplanes in kleinere Einheiten unterteilt wurden, um eine kleingliedrige städtebauliche Struktur zu erreichen.

Mit der vorgesehenen siebten Teiländerung soll diese städtebauliche Struktur fortgesetzt werden. Derzeit sind im Gebiet insgesamt acht größere Baufenster in zwei Bauzeilen ausgewiesen. Sie sollen zu einem Quartier zusammengefasst werden, das eine eher kleinteilige Bebauung aufweist, die sich auch in ihrer Höhenentwicklung in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt und den Übergangsbereich zum Bodenseeufer darstellt. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte bietet das vorliegende Plangebiet die Möglichkeit, zusätzlich zu den im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Baufenstern weitere Baumöglichkeiten zu schaffen, ohne den Gebietscharakter zu beeinträchtigen. Die Belange des sensiblen Landschaftsraumes und der flächensparenden Ausweisung von Bauflächen werden gleichermaßen berücksichtigt.

Die künftigen Baufenster, Nutzungsziffern und Bauhöhen sollen sich an der sechsten Teiländerung des Bebauungsplanes `Hardt-Horn´ orientieren. Gleichzeitig wird auch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude für erforderlich gehalten, um eine Übernutzung der künftigen kleineren überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden, die auch negative Auswirkungen auf den Anteil befestigter Flächen und die Erschließungssituation hätte. Darüber hinaus sind auch die Ausweisung von Grünflächen sowie von Pflanz- und Erhaltungsgebieten für Vegetationsstrukturen vorgesehen, um ökologische Funktionen im Plangebiet zu sichern.