

SATZUNG

über die Veränderungssperre für den Bebauungsplan „Tobelfalle, Kniebach, Mühlgarten – Teilbereich Süd-Ost“

Der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.07.2022 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 25.07.2022 beschlossen, für einen Teilbereich den bestehenden Bebauungsplan "Tobelfalle, Kniebach, Mühlgarten" 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:

1908/4, 1936, 1938, 1941/3, 1941, 1946/1, 1946/2, 1946/3, 1946, 1946/4, 1935/3, 56/80, 1949, 1949/3, 1954/1, 1954, 1955, 1955/1, 1958/2, 1958, 1958/3, 1959, 1962/2, 1962, 1965/2, 1965, 1968/2, 1968, 1970, 1973, 1972, 1980/2, 1977, 1978/2, 1978/1, 1978, 1981, 1982/5, 1982, 1982/6, 1991/5, 1982/4, 1982/3, 1982/2, 1991/2, 1991/4, 1991/3, 1990, 1989.

(2) Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan des Planungsbüros Hornstein, Überlingen vom 14. Juli 2022, 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 „Tobelfalle, Kniebach, Mühlgarten – Teilbereich Süd-Ost“ 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 Geltendmachung wird hingewiesen.

Immenstaad a. B., den 29.07.2022

Johannes Henne
Bürgermeister

Begründung

Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,3 ha und ist Bestandteil des seit 1970 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Tobelfalle, Kniebach, Mühlgarten“.

Bei der Umsetzung der Planung hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass einzelne Festsetzungen, insbesondere zur zulässigen Geschossigkeit und Höhe der Gebäude, missverständlich bzw. ungenau formuliert sind, so dass immer wieder Zweifel bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben aufgetreten sind. Der Bebauungsplan soll für den Geltungsbereich der Änderungsplanung überarbeitet werden, um weitere Rechtsunsicherheiten zu vermeiden und um die Planinhalte an die aktuelle Rechtslage anzupassen. Hierzu gehört auch aufgrund der sensiblen Lage des Gebietes, eine verbindliche Höhe und Geschossigkeit festzulegen. Darüber hinaus sollen städtebaulich verträgliche Möglichkeiten der Nachverdichtung (Potentiale der Innenentwicklung), unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung eine Regelung erfahren.