

Eitorf, den 22.11.2016

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Rat der Gemeinde Eitorf

12.12.2016

Tagesordnungspunkt:

Beschluss einer Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB für den Bebauungsplanbereich Nr. 14. 3, Gewerbegebiet Ost III, „Im Auel“,

Beschlussvorschlag:

- 1) Gemäß § 1 Abs. 2 Satz 2 der Richtlinien zur Übertragung von Entscheidungsbefugnissen auf den Bürgermeister sowie zur Regelung von Zuständigkeiten für die Ausschussarbeit und für den Bürgermeister (Zuständigkeitsordnung – ZustO) vom 08.12.2014 zieht der Rat der Gemeinde Eitorf die Entscheidung zu Ziff. 2) des Beschlussvorschlags an sich.
- 2) Der Rat der Gemeinde Eitorf beschließt einschließlich der Begründung die als Anlage 1 dieser Vorlage beigefügte Satzung über eine Veränderungssperre nach den §§ 14 und 16 BauGB. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung über die Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Seit dem 07.12.2015 liegt dem Rhein-Sieg-Kreis (RSK) die Bauvoranfrage zum Umbau eines Bau- marktes für neue Nutzungseinheiten Aldi, DM, Blumen auf dem Grundstück Gemarkung Eitorf, Flur 3, Flurstück 74 vor. Auf die Berichterstattung und Beratung in

- Rat 27.06.2016, nichtöffentlicher Teil,
- APUE 07.09.2016, TOP 2 und 7,
- Rat 19.09.2016, TOP 7 und 10
- Rat 07.11.2016, TOP 2 und 8
- APUE 16.11.2016, Top 2.3

wird ergänzend Bezug genommen. Über die Bauvoranfrage wurde bis heute nicht entschieden. Der RSK hat mit Schreiben vom 07.11.2016 mitgeteilt, dass nach seiner Auffassung der Bebauungsplan Nr. 14.3 – Gewerbegebiet Ost III im Bereich der o.g. Grundstücke zu unbestimmt und daher unwirk- sam ist und die Gemeinde aufgefordert, einen Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan herbeizu- führen und eine Veränderungssperre zu erlassen (**Anlage 2**, Schreiben des RSK). Nach Überprüfung,

auch der zitierten Rechtsprechung, ist dem Schreiben des RSK nichts hinzuzufügen. Es besteht eindeutig ein Planungserfordernis für die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, die in der heutigen Sitzung gleichfalls zur Beschlussfassung ansteht.

Diese Neuaufstellung bis zur Rechtskraft wird notwendigerweise einige Zeit in Anspruch nehmen. In Erkenntnis dessen eröffnet der Gesetzgeber den Gemeinden das Mittel der Veränderungssperre nach § 14 ff BauGB. Diese ermöglicht eine gewisse rechtliche Vorwirkung der zukünftigen Planung, indem sie es ermöglicht, bauliche Entwicklungen zu verhindern, welche die Realisierung der angestrebten städtebaulichen Ordnung vereiteln oder erschweren könnten. Zugleich verschafft diese Vorwirkung allen Beteiligten im Zeitraum bis zur Rechtskraft des neuen Bebauungsplans eine gewisse Planungssicherheit. Diese Wirkungen sind in Verbindung mit dem Beschluss zur Neuaufstellung hier die Gründe für die Veränderungssperre.

Die im Ansatz anstelle der Veränderungssperre denkbare Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB würde der Sicherung der Planungsziele hier nicht gerecht. Sie beschränkt sich im Einzelfall auf die Aussetzung der Entscheidung über genehmigungsbedürftige Vorhaben. Der so rein bauordnungsrechtliche Charakter dieses Sicherungsmittels ist hier wegen des Umfangs des Planungserfordernisses nicht ausreichend und daher weder geeignet noch zweckmäßig.

Anlage(n)

Anlage 1: Satzung inkl. zwei Kartenausschnitten

Anlage 2: Schreiben Rhein-Sieg-Kreis