

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE
zu TO.-Pkt.

interne Nummer XV/0126/V

Eitorf, den 26.03.2021

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, 13.04.2021
Mobilität und Klimaschutz
Rat der Gemeinde Eitorf 03.05.2021

Tagesordnungspunkt:

Beschluss einer Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB für den Bebauungsplanbereich Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, „Im Auel,,, 6. Änderung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz der Gemeinde Eitorf empfiehlt dem Rat die als Anlage 1 dieser Vorlage beigefügte Satzung über eine Veränderungssperre einschließlich der Begründung nach den §§ 14 und 16 BauGB zu beschließen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung über die Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

Der Rat der Gemeinde Eitorf beschließt auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz die als Anlage 1 dieser Vorlage beigefügte Satzung über eine Veränderungssperre einschließlich der Begründung 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 liegen dem Rhein-Sieg-Kreis (RSK) 4 Bauvoranfragen zum Umbau eines Baumarktes für neue Nutzungseinheiten Aldi, dm-Markt, Blumen auf dem Grundstück Gemarkung Eitorf, Flur 3, Flurstück 74 vor. Auf die Berichterstattung und Beratung der vergangenen Jahre wird verwiesen.

- 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
- APUE 14.11.2018
- Rat 10.12.2018
- APUE 13.11.2019
- Rat 09.12.2019
- APUE 27.05.2020
- APUE 15.06.2020
- ASOMK 02.02.2021

Das Verwaltungsgericht stellte in allen vier Verfahren gleichlautend fest, dass die Bauvoranfragen jeweils formal ordnungsgemäß gestellt waren und der Bebauungsplan, der ein Sondergebiet ohne Zweckbestimmung und Bestimmung der zulässigen Art der Nutzung festsetzte, unwirksam sei. Die Bauvorhaben beurteilten sich daher nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Daraufhin hat der Rhein-Sieg-Kreis die Bauvoranfragen mit Datum vom 05.02.2021 positiv beschieden.

Das Gericht führte in seiner Begründung weiter aus, dass es Sache der Gemeinde sei, die Ausdehnung von großflächigen Einzelhandel, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Versorgungszentren bzw. außerhalb des Ortskerns zu verhindern und wenn die Gemeinde dies wolle, durch Bauleitplanung dieses Ziel einzuleiten und umzusetzen. Dies habe die Gemeinde zwar in 2016 mit dem Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3 und der Veränderungssperre auf den Weg gebracht, in 2019 aber das Planverfahren mit diesem Ziel wieder eingestellt.

Da das VG eindeutig definiert, welcher Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14.3 unwirksam ist, nämlich der Teil mit der Festsetzung „Sondergebiet“ (Vorhabengrundstück ehem. Baumarkt sowie das östlich daran angrenzende Flurstück 893, Rewe-Markt) besteht aus Sicht der Verwaltung eindeutig ein Planungserfordernis für die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, die in der heutigen Sitzung gleichfalls zur Beschlussfassung ansteht.

Diese Neuaufstellung wird bis zur Rechtskraft 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.

ANLAGE 1

Satzung der Gemeinde Eitorf vom 13.04.2021
über die Veränderungssperre
für das Gebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3,
Gewerbegebiet Ost III, „Im Auel“,

Für den Bebauungsplanbereich Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, „Im Auel“ wird auf Grund von § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung NRW, in der jeweils geltenden Fassung, folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Zu sichernde Planung

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz der Gemeinde Eitorf hat in seiner Sitzung am 13.04.2021 beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet im Bereich „Im Auel“ den bestehenden Bebauungsplan zu ändern und hat hierfür den Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss gefasst. Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wird die Veränderungssperre erlassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus der Karte, die als **Anlage 1** zur Veränderungssperre Teil der Satzung ist. Die Veränderungssperre erstreckt sich auf die nachstehenden Flurstücke: Gemarkung Eitorf, Flur 3, Flurstücke 650, 651, 954, 74 und 893. Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, Im Auel, 6. Änderung.

§ 3 Rechtswirkung der Veränderungssperre

- (1) In dem räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich
 1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:
 - a.) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und
 - b.) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten;
 2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.
- (3) 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.

§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Hinweise:

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 und des § 18 Abs. 3 über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Anlage(n)

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

