

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	nicht öffentlich	am 12.10.2016	Vorberatung
Ortschaftsrat Frommern	öffentlich	am 20.10.2016	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 25.10.2016	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Veränderungssperre für das Gebiet ‚Balinger Straße, Grünfläche Hochwasserdenkmal ‚ in Balingen-Frommern

Satzungsbeschluss

Anlagen: 2 (Anlage 1 Satzungsentwurf, Anlage 2 Lageplan)

Beschlussantrag:

Für das Gebiet des Bebauungsplanes „Balinger Straße, Grünfläche Hochwasserdenkmal“ in Balingen-Frommern wird eine Veränderungssperre entsprechend dem beigefügten Entwurf als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Verfahrenskosten ca. 1.000,- €

Sachverhalt:

Bebauungsplanverfahren

Der Gemeinderat der Stadt Balingen hat in der Sitzung vom 27. Oktober 2015 die Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ‚Balingener Straße, Grünfläche Hochwasserdenkmal‘ beschlossen.

Ziel des Verfahrens ist es, öffentliche und private Grünflächen im Umgebungsbereich des denkmalgeschützten Hochwasserdenkmals (§ 2 Denkmalschutzgesetz) zwischen Steilhang zur Benneck und der Eyach, beidseits der Balingener Straße, zur Sicherung und Erhaltung der bestehenden Grünzone auszuweisen und die Bebaubarkeit mit Haupt- und Nebenanlagen zu regeln. Durch den Bebauungsplan soll Rechtssicherheit und Rechtsklarheit geschaffen werden. Im Bebauungsplanverfahren sollen die Befugnisse von Eigentümern, Grundstücke mit Werbeanlagen zu bebauen, städtebaulichen Belangen und dem Interesse der Allgemeinheit am Schutz der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, der Denkmalumgebung sowie der Verkehrssicherheit gegenübergestellt werden. An der stark befahrenen Ortsdurchfahrt im Plangebiet liegt auch die Einmündung ins Baugebiet Dettenhalde/Blumentalstraße.

Das Plangebiet umfasst öffentliche und private Flächen. Bei dem Hochwasserdenkmal handelt sich um einen steinernen Bildstock mit Satteldach, Ehrenkranz und Inschrift. Das Denkmal und die städtische Grünanlage wurden in den Jahren 2013 bis 2015 restauriert. Das Denkmal erinnert an die Opfer des Eyach-Hochwassers von 1895. Die Gemeinde beklagte damals 10 Tote. Die Schäden in Frommern waren riesig: 25 Häuser waren schwer beschädigt oder wurden ebenso weggerissen wie die Brücken. Das Denkmal befindet sich an einem Ort, der damals stark vom Unglück betroffen war.

Große Teile des Gebiets sind in der Hochwassergefahrenkarte mit HQ 10 sowie in den Randbereichen mit HQ 50 (50-jährliches Hochwasser), HQ 100 (100-jährliches Hochwasser) und HQ extrem (extremes Hochwasser) angegeben.

Das Verfahren soll zeitnah weitergeführt werden. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist abgeschlossen. Der Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften werden derzeit erstellt. An die Billigung, die für Ende 2016/Anfang 2017 geplant ist, schließt sich dann die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung an.

Sicherung der Planung

Bei der Unteren Baurechtsbehörde wurde im Juni 2015 ein Baugesuch über die Errichtung einer beleuchteten Werbeanlage für wechselnde Fremdwerbung eingereicht. Es handelt sich um eine Werbetafel mit einer Gesamthöhe von insgesamt ca. 6 m und einer Ansichtsfläche von 3,80 m auf 2,70 m.

Das Baugesuch wurde nach § 15 Baugesetzbuch (BauGB) von der Baurechtsbehörde für 12 Monate zurückgestellt. Eine Genehmigung hätte die Durchführung des Bebauungsplans wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht.

Eine Gemeinde, die eine bestimmte Bauleitplanung verfolgt, darf sich der dafür vorgesehenen Sicherungsinstrumente der §§ 14 ff. BauGB bedienen. Die sachliche Rechtfertigung für die Erforderlichkeit der Veränderungssperre liegt bereits in der von der Gemeinde betriebenen Bauleitplanung und deren Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB selbst.

Nachdem das Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen werden konnte und der Zurückstellungszeitraum nach § 15 BauGB abläuft, soll das weitere Verfahren nun über eine Ver-

änderungssperre nach § 14 BauGB gesichert werden.

Inhalt der Veränderungssperre

Der Veränderungssperre unterliegen vom Grundsatz her alle Vorhaben nach § 29 BauGB. Sie hat entsprechend § 14 Absatz 1 BauGB zum Inhalt, dass diese Vorhaben – Neubauten, Umbauten, Nutzungsänderungen – nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen und erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Von einer Veränderungssperre können Ausnahmen zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen (§ 14 Absatz 2 BauGB) bzw. das Planungskonzept des Bebauungsplanes „Balingen Straße, Grünfläche Hochwasserdenkmal“ nicht berührt oder die Durchführung der Planung durch das Vorhaben nicht wesentlich erschwert wird.

Die Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre kann dem Satzungsentwurf entnommen werden. Sie hat für die Dauer von zwei Jahren Gültigkeit bzw. endet vorher, wenn die Bauleitplanung verbindlich abgeschlossen ist. Bei Bedarf kann die Gemeinde die Frist nochmals um ein Jahr verlängern. Der Zeitraum der Zurückstellung des Baugesuchs wird individuell angerechnet. Eine Entschädigungspflicht für Vermögensnachteile kann nur entstehen, wenn die Veränderungssperre länger als vier Jahre dauert.

S. Stengel