



Stadt Ebersbach
an der Fils

Beschlussvorlage

2021/054

Aktenzeichen: FB 3 AI 621.41	Anlagen: 2
Amt: Fachbereich Bauen und Umwelt Sachbearbeitung: Albig, Roland	Datum: 22.03.2021

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart	Beschluss	
			Ja / Enth./	Nein
Ausschuss für Technik und Umwelt	13.04.2021	öffentlich	/	/
Gemeinderat	20.04.2021	öffentlich	/	/

Bearbeitungshinweise:

- () Gesetzliche Pflichtaufgabe gemäß § 2 Abs. 2 Gemeindeordnung
- () Mit Einwohnerbeteiligungsverfahren

Tagesordnungspunkt:

Erneute Veränderungssperre im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Sand- und Lindeläcker" in Ebersbach an der Fils
- Satzungsbeschluss

Beschlussantrag:

Die erneute Veränderungssperre im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „Sand- und Lindeläcker“ in Ebersbach an der Fils wird gemäß Anlage 1 als Satzung beschlossen.

Sach- und Rechtslage, Begründung und Alternativen:

Mit Beschlussvorlage (Drucksache Nr. 2020 / 039) wurde die Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen. Entsprechend diesem Beschluss wurde die Verlängerung durch Veröffentlichung im Ebersbacher Stadtblatt am 26.06.2020 in Kraft gesetzt.

Im Rahmen der Bauvoranfrage zur Errichtung eines 6-Familien-Hauses an der Richard-Wagner-Straße (Drucksache Nr. 2020 / 110) wurde das Vorhaben entsprechend dem Beschlussantrag der Verwaltung abgelehnt. Gegen den daraufhin erlassenen Ablehnungsbescheid haben die Antragsteller Widerspruch eingelegt, der dann in Folge vom Rechtsanwalt der Antragsteller begründet wurde. Mit diesem Widerspruch wurde auch die Wirksamkeit der Veränderungssperre in Frage gestellt, weil hier ein Verstoß gegen die Befangenheitsvorschriften gesehen wird. Vor dem Hintergrund der dazu angeführten Rechtsprechung, in der das Thema in enger Auslegung gehandhabt wird, erscheint die Wirksamkeit in der Tat kritisch. Zwar könnte die Stadt aufgrund der im Rahmen des Beschlusses geltenden Pandemiebedingungen geltend machen, dass der Beschluss gleichwohl wirksam zustande gekommen ist, dazu einen Rechtsstreit mit unsicherem Ausgang zu führen erscheint aber nicht angezeigt.

Gemäß § 17 Abs. 3 BauGB kann die Gemeinde eine außer Kraft getretene Veränderungssperre ganz oder teilweise erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen.

Nachdem es sich hier faktisch um die zweite und damit letzte Verlängerung handelt, welche die Veränderungssperre ins vierte Jahr gehen lässt, gelten die strengeren Bestimmungen des Abs. 2 dieser Vorschrift, die „besondere Umstände“ erfordern.

Die besonderen Umstände lassen sich hier vor allem mit dem außerordentlich großen Plangebiet und der differenzierten Interessenlage der betroffenen Grundstückseigentümer begründen. Die letzte Informationsveranstaltung zur Beteiligung der Eigentümer im westlichen Gebietsbereich hat am 14.11.2019 stattgefunden. Aus den Ergebnissen dieser Veranstaltungen sollte nun ein überarbeiteter städtebaulicher Entwurf erstellt werden und auf dieser Grundlage der Dialog mit den Grundstückseigentümern noch außerhalb des förmlichen Verfahrens fortgesetzt werden. Die Weiterführung dieses Prozesses war zu Anfang 2020 vorgesehen, so dass auch der Entwurf des Rechtsplans Mitte 2020 ins Verfahren gehen sollte. Aufgrund der Corona-Pandemie und der daraus resultierenden Einschränkungen für die vorgesehene Veranstaltung mit allen Eigentümern, ist an dieses Beteiligungsformat derzeit nicht mehr zu denken. Nunmehr gilt es das Rechtsverfahren zeitnah fortzusetzen und die Beteiligten auf alternativen Wegen (z.B. per Mail oder Internet) über die weitere Entwicklung zu informieren und im Rahmen des förmlichen Verfahrens weiter zu beteiligen.

Bis dahin haben noch immer verschiedene Grundstückseigentümer ein Interesse an einer Bebauung von Baulücken die zum Teil über die bisherige Nutzungsdichte hinausgeht, oder die auf alternative eigene Erschließungen aufbaut, nachdem die öffentliche Erschließung in Teilbereichen (z.B. Hölderlinstraße) noch nicht endgültig hergestellt wurde. Ferner gibt es im Plangebiet immer wieder Vorhaben zur Änderung, Sanierung und Modernisierung bestehender Gebäude. Daher sieht die Verwaltung als notwendig an, mit der Veränderungssperre noch immer ein Instrument zu haben, mit dem einerseits Entwicklungen, die der künftigen Planungsabsicht entgegen stehen könnten zu verhindern und andererseits im Wege der Ausnahme Maßnahmen und Vorhaben zuzulassen, die mit hoher Wahrscheinlichkeit im Rahmen des künftigen Regelungsrahmens sein werden.

Aus diesem Grunde hält es die Verwaltung für geboten, die Veränderungssperre mit der Geltungsdauer von 1 Jahr erneut und letztmalig zu beschließen.

Finanzen und Leitbildkonformität:

Produkt-/Auftragssachkonto: 00.00.00.00.00 0000000		
	Erträge in €	Aufwendungen in €
einmalig	0	0
jährlich	0	0

✓	Kernthemen des Leitbildes	Potenzial an Zielkonflikten (1 = Übereinstimmung, 5 = keine Übereinstimmung)				
		1	2	3	4	5
✓	Wirtschaft und Stadtmarketing			✓		
✓	Stadtplanung und Verkehr	✓				
✓	Soziales und Miteinander Leben					
✓	Bildung und Kultur					
✓	Jugend					
✓	Freizeit					

✓	Umwelt, Energie und Landwirtschaft					
---	------------------------------------	--	--	--	--	--

Anhörung / Beteiligung:

() Anhörung Ortschaftsrat gem. § 70 Gemeindeordnung

(X) Anhörung Fachämter und andere Stellen

Eberhard Keller
Bürgermeister

Markus Ludwig
Stadtbaumeister