



SATZUNG

**über die Veränderungssperre
für den gesamten Bereich des Bebauungsplans**

„Zum Hecht“

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 16.03.2022 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

Zur Sicherung der Planung wird für Flurstücke und Flurstücksteile im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zum Hecht“ eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

(1) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst folgende Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke der Gemarkung Nußdorf:

Teilweise: 45/3, 316, 317, 318, 318/1, 319, 320/2, 320, 320/3, 322, 322/2, 322/3, 323/3, 324, 324/1, 326/8, 326/3, 326/4, 326/5, 326/6, 326/7, 326/1, 327/2, 327, 328/1, 328/8, 328/4, 328/5, 328/6.

(2) Der Geltungsbereich der Veränderungssperre geht aus dem Übersichtsplan vom 31.01.2022 hervor, welcher 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 „Zum Hecht“ für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich geworden ist.

Hinweis

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Überlingen, den 18.03.2022

Jan Zeitler
Oberbürgermeister



Begründung

Planungsrechtliche Situation

Am 19.12.2017 wurde der Bebauungsplan „Zum Hecht“ und die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat der Stadt Überlingen als Satzung beschlossen. Durch die ortsübliche Bekanntmachung erhielt der Bebauungsplan am 11.01.2018 seine Rechtsverbindlichkeit.

Im Rahmen einer Normenkontrollklage wurde der Bebauungsplan vom 19.12.2017 durch das Normenkontrollurteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 12.10.2021 – Aktenzeichen 8 S 48/19 – für unwirksam erklärt. Ebenso für unwirksam erklärt wurden die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften.

Gegenwärtig müssen Bauvorhaben, entgegen dem ursprünglichen Ziel der Stadt Überlingen, zur Steuerung der Entwicklung einen Bebauungsplan aufzustellen, gemäß § 34 BauGB beurteilt werden.

Erforderlichkeit der Veränderungssperre

Aus städtebaulicher Sicht ist das zur Planaufstellung gegebene Planungserfordernis nach wie vor vorhanden. Mit der Neuaufstellung wird ein neuer Bebauungsplan, erneut mit dem Titel „Zum Hecht“, aufgestellt. Im Rahmen der Neuaufstellung findet das Urteil des VGH Berücksichtigung, u.a. wird aus diesem Grund dem Verfahren ein geänderter räumlicher Geltungsbereich zu Grunde gelegt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst ein über die letzten Jahrzehnte gewachsenes Stadtquartier. Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens soll eine nachhaltige und verträgliche städtebauliche Entwicklung des Wohnquartieres im Übergang zur sensiblen Landschaft und des Bodenseeufers sichergestellt werden.

Um diese Ziele der städtebaulichen Entwicklung zu erreichen, ist es erforderlich, eine Veränderungssperre zu erlassen, um während dieses Zeitrahmens ein schlüssiges Festsetzungskonzept unter Berücksichtigung der oben genannten Ziele und Vorstellungen der Stadt Überlingen für den Bereich zu erarbeiten und die bestehende Struktur zu sichern.

Der Stadt Überlingen ist bewusst, dass es sich bei dem Erlass einer Veränderungssperre um einen Eingriff in die Eigentumsrechte handelt. Gleichwohl ist die Stadt der Auffassung, dass die gegenständliche Veränderungssperre zur Sicherung der oben beschriebenen Planungsziele notwendig ist.

