



Die Nutzungs- und Bebauungsstruktur des Plangebiets wird durch Wohngebäude sowie gewerbliche Nutzungen geprägt. Unmittelbar südlich der Straße „Waldweg“ befindet sich ein Holzverarbeitender Betrieb. Daran südlich anschließend, erschlossen von der „Legdener Straße“, befindet sich ein Kfz-Handel und Reparaturbetrieb. Dabei unterbricht die Zufahrt zu dem Kfz-Reparaturbetrieb mit dem vorgelagerten Parkplatz die im übrigen straßenbegleitende Wohnbebauung entlang der „Legdener Straße“. Die Bebauung südwestlich der Straße „Waldweg“ wird durch Wohnbebauung geprägt.

Da für das Plangebiet kein Bebauungsplan besteht, bemisst sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben hier nach den Regelungen des § 34 BauGB. Aufgrund der heterogenen Nutzungs- und Bebauungsstruktur im Plangebiet sind die Regelungen des § 34 BauGB jedoch nicht geeignet, die für das Plangebiet aufgrund seiner zentralen Lage an der Ortsdurchfahrt Holtwick angestrebte qualitätvolle städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Insbesondere das direkte Nebeneinander von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen birgt die Gefahr des Entstehens städtebaulicher Konflikte.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans soll sowohl eine weitere Stärkung der Wohnnutzung im Ortskern ermöglicht, als auch die Grundlage für die Ansiedlung von neuen für den Ortskern verträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen geschaffen werden. Zur Stärkung des Ortsbilds im Bereich des Ortskerns sollen in diesem Zusammenhang auch Regelungen zur verträglichen Steuerung von Werbeanlagen in diesem historisch und für die Identität des Ortsteils wichtigen Bereich aufgenommen werden.

Um nunmehr eine rechtssichere Basis für die weitere städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Legdener Straße / Waldweg“ der Gemeinde Rosendahl erforderlich.

Zur Sicherung der Planung soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets „Legdener Straße / Waldweg“ der Gemeinde Rosendahl eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB mit dem Inhalt beschlossen werden, dass

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen
- und
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Der Entwurf der Satzung ist als **Anlage I** beigelegt.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann gemäß § 14 Absatz 2 BauGB eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Rosendahl.

Die Veränderungssperre ist ein Sicherungsinstrument der Bauleitplanung. Als Satzung beschlossen und verkündet – und damit als Gesetz im materiellen Sinne auf kommunaler Ebene – gehört die Veränderungssperre zu den von der Bauaufsichtsbehörde im bauaufsichtlichen Verfahren zu beachtenden Rechtsnormen.

Der Erlass einer Veränderungssperre ist gemäß § 14 Absatz 1 BauGB an restriktive Voraussetzungen geknüpft. Er setzt zunächst einen förmlichen und rechtswirksamen Beschluss der Gemeinde zur Aufstellung, Änderung oder Heilung des Bebauungsplans in öffentlicher Sitzung des Rates voraus, der ortsüblich bekannt gemacht sein muss. Darüber hinaus knüpft die Rechtsprechung an den Erlass einer Veränderungssperre die Voraussetzung, dass der künftige Planbereich des Bebauungsplans erkennbar sein muss und die Planungsziele wenigstens in den Grundzügen vorliegen.

Da der Bebauungsplan erst Bindungswirkung ab seiner Rechtskraft entfaltet, besteht die Gefahr, dass die Bauaufsichtsbehörde auch solche Vorhaben zwischenzeitlich zulassen muss, die im Widerspruch zu den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes stehen. Die Zweckbestimmung einer Veränderungssperre liegt in der Sicherung solcher städtebaulichen Zielvorstellungen, die Gegenstand eines Bebauungsplans sind, dessen Aufstellung zwar beschlossen, der aber noch nicht rechtskräftig ist. Insofern ist der Erlass der Veränderungssperre als Mittel zur Sicherung der Bauleitplanung zur Erreichung des mit ihr angestrebten Sicherungszweckes erforderlich.

Da mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit der Bebauungsplan nicht innerhalb der Zurückstellungsfrist zur Rechtskraft geführt werden kann, ist der Erlass der Veränderungssperre zur Sicherung der Bauleitplanung erforderlich; ansonsten ist zu befürchten, dass die Planungsziele des Bebauungsplanes nicht realisiert werden können.

Aus diesem Grund reicht eine einfache Zurückstellung von Bauanträgen und Anträgen auf Vorbescheid gemäß § 15 BauGB nicht aus. Der Erlass der Veränderungssperre ist somit mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit vereinbar.

Im Auftrage:

Im Auftrage:

Kenntnis genommen:

Vilain  
Sachbearbeiterin

Wiesmann  
Fachbereichsleiter

Gottheil  
Bürgermeister

**Anlage(n):**

Satzung