

**Beratung und Beschlussempfehlung über den Umgang mit sehr alten Bebauungsplänen und deren Anpassung; ggf. Beratung und Beschlussempfehlung über Aufstellungsbeschlüsse und den Erlass von Veränderungssperren für entsprechende Änderungen**

<b>Beratungsablauf:</b>		
06.03.2025	Ausschuss für Bauen und Straßen	Vorbereitung
20.03.2025	Verwaltungsausschuss	Vorbereitung
27.03.2025	Gemeinderat	Entscheidung

In der Sitzung des Ausschusses für Bauen und Straßen am 30.01.2025 ist über diese Thematik informiert und beraten worden. Es wurden die älteren Bebauungspläne zusammengefasst und vorgestellt. Der Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität hat am 06.02.2025 bereits die Beschlussempfehlung gefasst, den Bebauungsplan Nr. 5 „Ort Jaderberg“ zu ändern sowie eine Veränderungssperre für den Änderungsbereich zu erlassen.

Im Rahmen der Beratungen ist angeregt worden, einzelne Bebauungspläne aufzuheben oder zu ändern. Die Hintergründe können den vorherigen Sitzungsunterlagen (ABS vom 30.01.2025 TOP 10 und AKUM vom 06.02.2025 TOP 9a) entnommen werden. In der Sitzung am 30.01.2025 hat sich der Ausschuss darauf verständigt, sich innerhalb der Fraktionen grundsätzliche Gedanken zum Umgang mit den einzelnen Bebauungsplänen älteren Datums zu machen.

Ziel der Sitzung am 06.03.2025 soll sein, eine Einigung über folgende Fragestellungen zu erzielen:

- Wo soll steuernd eingegriffen werden bzw. wo sollen die alten B-Pläne (zunächst) unverändert bestehen bleiben, weil kein Handlungsbedarf gesehen wird?
- In den Bereichen, wo eingegriffen werden soll: wie soll eingegriffen werden? (Aufhebung des B-Planes oder Änderung des B-Planes)
- Sollen die möglichen Verfahren parallel erfolgen oder nacheinander? (Bitte beachten: Kostentragung liegt bei der Gemeinde, entsprechende finanzielle Mittel müssten bereitgestellt werden) Wenn nacheinander, in welcher Reihenfolge sollen sie durchgeführt werden?

Die Verwaltung sollte prüfen, in welchen Bereichen eine Aufhebung des B-Planes eine sinnvolle Alternative zu einer Änderungsplanung darstellen könnte. Dazu folgende Ausführungen vorab:

**Zur Aufhebung von B-Plänen sowie dem Verhältnis zu einer Änderungsplanung:**

**Zum Verfahren:**

Sowohl für eine Änderung des Bebauungsplanes als auch für eine Aufhebung des Bebauungsplanes ist ein förmliches Verfahren durchzuführen.

Grundsätzlich besteht ein solches Verfahren (in beiden Fällen) aus Aufstellungsbeschluss, zwei Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligungen und abschließendem Satzungsbeschluss.

Auch sind in beiden Fällen Planunterlagen zu erarbeiten (Planzeichnung der Änderungssatzung bzw. Aufhebungssatzung, Begründung und Umweltbericht).

Die Änderung eines Bebauungsplanes und die Aufhebung eines Bebauungsplanes nehmen demnach grundsätzlich gleich viel Zeit in Anspruch. Auch Kosten entstehen in beiden Fällen (bei Aufhebung vermutlich etwas geringer als bei einem Änderungsverfahren).

### **Zu den Folgen:**

Nach der Änderung eines Bebauungsplanes gelten die mit der Änderung festgelegten Festsetzungen. Nach Aufhebung eines Bebauungsplanes sind zukünftige Bauvorhaben nach § 34 BauGB bzw. nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes (bzw. einer Änderung eines Bebauungsplanes) gefasst, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschließen. Dabei sind in der Veränderungssperre die der (Änderungs-)Planung zugrundeliegenden allgemeinen Ziele aufzuführen, die durch die Veränderungssperre gesichert werden sollen. Da durch die Aufhebung eines Bebauungsplanes keine Planung im eigentlichen Sinne erfolgt, sondern das Ziel lediglich ist, die vorhandenen städtebaulichen Rahmenbedingungen „einzufrieren“, kann der Beschluss über die Aufhebung eines Bebauungsplanes keine Grundlage für eine Veränderungssperre sein. Eine solche würde einer materiell-rechtlichen Prüfung nicht standhalten.

Maßgebend für die Entscheidung Aufhebung oder Änderung eines B-Planes (nach der Entscheidung, dass steuernd eingegriffen werden soll) sind demnach folgende Aspekte:

1. Ist eine zukünftige Steuerung nach § 34 BauGB ausreichend oder besteht die Gefahr (z.B. durch im Geltungsbereich bereits vorhandene Gebäude), dass dennoch Gebäude mit mehreren Wohneinheiten gebaut werden können/ eine Abteilung von zusätzlichen Baugrundstücken erfolgen kann?
2. Besteht das Bedürfnis, die Planung während des Planverfahrens zu sichern (Veränderungssperre/Zurückstellung von Baugesuchen)?

Die am 30.01.2025 vorgestellte Präsentation ist mit Blick auf diese Fragestellungen ergänzt worden (Ergänzungen jeweils gelb hinterlegt) und gibt nun Hinweise aus Sicht der Verwaltung für die Entscheidung über eine Aufhebung/Änderung der B-Pläne in den konkreten Einzelfällen. Die darin aufgeführten Hinweise sollen als Entscheidungshilfe dienen, die Entscheidung selbst obliegt den politischen Gremien.

### **Beschlussempfehlung:**

Der Ausschuss für Bauen und Straßen empfiehlt dem Rat der Gemeinde Jade, ...

*Hinweis: Werden in der Sitzung am 06.03.2025 Beschlussempfehlungen über die Aufstellung von Änderungen für Bebauungspläne sowie den Erlass von Veränderungssperren / über die Aufhebung bestimmter Bebauungspläne gefasst, werden entsprechende Beschlussunterlagen (Darstellung der Geltungsbereiche, Entwürfe von Veränderungssperren) bis zur Sitzung des Verwaltungsausschusses bereitgestellt.*