

Beratung und Beschlussempfehlung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ort Jaderberg“

Beratungsablauf:		
06.02.2025	Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität	Vorbereitung
20.02.2025	Verwaltungsausschuss	Vorbereitung
27.03.2025	Gemeinderat	Entscheidung

Der Ausschuss für Bauen und Straßen hat sich in seiner Sitzung am 30.01.2025 mit Bebauungsplänen der Gemeinde Jade beschäftigt, die bereits seit langer Zeit unverändert rechtskräftig sind. Es wird auf die Inhalte der Beschlussvorlage (Ausschuss für Bauen und Straßen vom 30.01.2025, TOP 10) verwiesen.

Bestandteil der Überlegungen war es, u.a. den Bebauungsplan Nr. 5 „Ort Jaderberg“ zu ändern (2. Änderung) oder aufzuheben. Während des Verfahrens zur Änderung / Aufhebung sollen die Planungsabsichten der Gemeinde durch den Erlass einer Veränderungssperre gesichert werden. Die Gemeinde Jade beabsichtigt in diesem Bereich, den Bau von Mehrfamilienhäusern zu steuern und weitestgehend auszuschließen, um die vorhandene gewachsene Siedlungsstruktur geprägt durch Einfamilienwohnhäuser zu erhalten.

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.

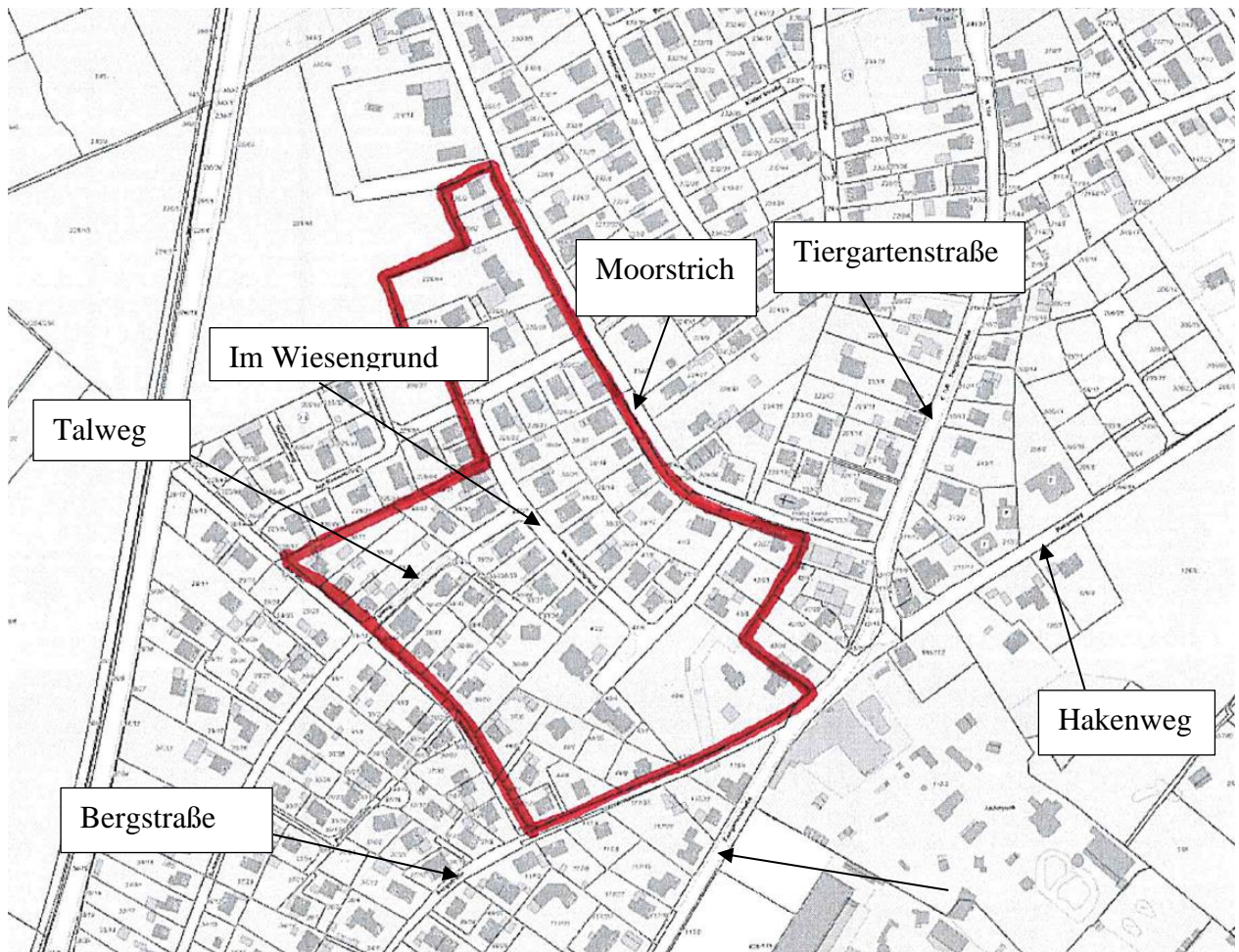
Zu den Folgen:

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.

Soll also während der Planaufstellung (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ort Jaderberg“) gesichert werden, dass keine Bauvorhaben realisiert werden können, die der Planung

entgegenstehen, ist die Fassung eines Aufstellungsbeschlusses für die Planung sowie der Erlass einer Veränderungssperre für den Änderungsbereich erforderlich.
Der Geltungsbereich der möglichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist der nachstehenden Skizze zu entnehmen und entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes Nr. 5:



(Skizze nicht maßstäblich)

Ein Entwurf für eine entsprechende Veränderungssperre ist als Anlage dieser Beschlussempfehlung beigefügt.

Beschlussempfehlung:

1. Der Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität empfiehlt dem Rat der Gemeinde Jade, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsteil Jaderberg“ aufzustellen (Aufstellungsbeschluss).
2. Der Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität empfiehlt dem Rat der Gemeinde Jade, die beigefügte Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ort Jaderberg“ zu erlassen.