

Bebauungsplan Nr. 9 Gewerbegebiet, Beschluss über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Florian Müller	<i>Datum</i> 03.03.2025 <i>Antragsteller:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Ziesendorf (Vorberatung)	07.04.2025	N
Gemeindevertretung Ziesendorf (Entscheidung)	30.04.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ziesendorf beschließt die Satzung über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre für eine Teilfläche des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 9 Gewerbegebiet „Am Mühlenberg“, siehe Anlage. Die Satzung über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Die Flurstücke 137/29, 137/30, 137/31, 137/32, 137/33, 137/34, 133/8 und 222/1 (Flur 2, Gemarkung Ziesendorf) liegen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Ziesendorf. Eine Bebauung gibt es dort bislang nicht. Die Gemeinde beabsichtigt, diese Flurstücke in den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 9 zu integrieren. Planungsziele für den Bebauungsplan Nr. 9 sind die Festsetzung eines Gewerbegebiets, die Festsetzung der erforderlichen Erschließung und die Festsetzung einer Niederschlagswasserretentionsfläche. Um die städtebaulichen Zielsetzungen und Vorstellungen in dem Bereich umsetzen zu können und die notwendige Zeit für eine sachgerechte und abgewogene Planung zu gewinnen, wird über die vorgenannten Flurstücke eine Veränderungssperre verhängt.

Die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre wurde am 24.04.2024 durch die Gemeindevertretung beschlossen und ist durch ortsübliche Bekanntmachung am 23.06.2024 in Kraft getreten. Die Verlängerung der Veränderungssperre würde demnach mit Ablauf des 22.06.2025 außer Kraft treten.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 wird zurzeit am Entwurf, der zu veröffentlichen ist, gearbeitet.

Als besonders schwierig hat sich die Tatsache erwiesen, dass das Plangebiet vom Hauptsammler eines großflächigen Drainagesystems der östlich des Plangebiets angrenzenden Ackerflächen durchflossen wird. Die Trasse quert sowohl das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5, als auch das darüberhinausgehende Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 9. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 berücksichtigt den Hauptsammler der Ackerdrainage nicht.

Zur Vermeidung künftiger Konfrontationen mit der landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerflächen ist es unabdingbar, eine Lösung zu finden, um sowohl das Drainagesystem zu sichern als auch die geplante bauliche Nutzung umsetzen zu können.

Die Abstimmungen zwischen Gemeinde, Investor und den Eigentümern der angrenzenden Ackerflurstücke hinsichtlich des Umgangs mit dem anfallenden Oberflächenwasser der landwirtschaftlich genutzten Flächen sind noch nicht abgeschlossen, so dass die Arbeit am Entwurf ebenfalls noch nicht abgeschlossen werden kann.

Die Erforderlichkeit der Verlängerung der Veränderungssperre ergibt sich insbesondere auch aus der Tatsache, dass im Laufe des Verfahrens als Planungsziel die Festsetzung von Lärmkontingenten auch im Bereich des mit der Veränderungssperre belegten Plangebiets hinzugekommen ist. Die Gemeinde plant mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 die Festsetzung eines Wohn- und Mischgebiets in der Nachbarschaft des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 9, was die Festsetzung der Lärmkontingente erforderlich macht. Eine Umsetzung des vorhandenen Baurechts im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 steht den Planungszielen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 entgegen.

Aus diesem besonderen Grund ist die Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB um ein weiteres Jahr notwendig, um das Verfahren in diesem Zeitraum abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

1	Satzung über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre der Gemeinde Ziesendorf (öffentlich)
---	--