GEMEINDE BAD SCHÖNBORN

ORTSTEIL BAD LANGENBRÜCKEN

Satzung

über den Erlass einer Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

„Areal Renz Süd“

bhm BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

SATZUNG

Gemeinde Bad Schönborn

Ortsteil Bad Langenbrücken

Erlass einer Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Areal Renz Süd“

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Schönborn hat am 25.02.2025

a) aufgrund von § 14, § 16 sowie § 17 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,

b) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98) geändert worden ist,

die folgende Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Areal Renz Süd“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Beschluss der Veränderungssperre

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Schönborn hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.02.2025 beschlossen, für den in § 2 bezeichneten Geltungsbereich den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Areal Renz Süd“ aufzustellen.

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Areal Renz Süd“ wird eine Veränderungssperre beschlossen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

(1) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre liegt im südwestlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Bad Schönborn und umfasst teilweise das Flurstück Nr. 5728 auf der Gemarkung Bad Langenbrücken mit einer Größe von rd. 0,7 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden: durch Produktions- und Lagerhallen
- im Osten: durch eine Bahnanlage
- im Süden: durch Wiesenfläche sowie eine Lagerhalle
- im Westen: durch die Donauschwabenstraße

(2) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist dem als Anlage beigefügten Lageplan (Geltungsbereich im Maßstab 1:1.000) in der Fassung vom 11.02.2025 zu entnehmen. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Im Zweifel geht der Lageplan der Umschreibung in Absatz 1 vor.

§ 3 Inhalt und Rechtswirksamkeit der Veränderungssperre

(1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen

1. Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:

   Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und

   Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten;

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 oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig 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 überwiegende öffentliche Belange nicht

entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Die Satzung über den Erlass der Veränderungssperre tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung nach § 16 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 GemO in Kraft.

Die Satzung über den Erlass der Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und so weit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan in Kraft getreten ist, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren nach dem erstmaligen Inkrafttreten. Die Gemeinde kann die Satzung um ein Jahr und, wenn besondere Umstände es erfordern, nochmals um ein weiteres Jahr verlängern (§ 17 Abs. 1 und 2 BauGB).

Hinweise

1. Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre gemäß § 18 BauGB und die Vorschriften des § 18 Absatz 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

2. Nach § 215 Abs. 1 BauGB werden eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich oder elektronisch gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.

3. Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassener Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung bei der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn

   - die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind oder
   - der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder
   - vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder eine dritte Person die Verletzung gerügt hat.

4. Die Satzung über die Veränderungssperre kann während der üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Bad Schönborn (Friedrichstraße 67, 76669 Bad Schönborn), eingesehen werden. Jedermann kann die Veränderungssperre einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Gemeinde Bad Schönborn, den ..... DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....

Klaus Detlev Huge, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung der Beschlussfassung des Gemeinderates vom 25.02.2025 entspricht. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Bad Schönborn, den ..... DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....

Klaus Detlev Huge, Bürgermeister

Rechtskraftvermerk

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung am ..... in Kraft.

Gemeinde Bad Schönborn, den ..... DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....

Klaus Detlev Huge, Bürgermeister

GEMEINDE BAD SCHÖNBORN

ORTSTEIL BAD LANGENBRÜCKEN

Anlage: Lageplan

zur Veränderungssperre
im Geltungsbereich des Bebauungsplans
mit örtlichen Bauvorschriften

„Areal Renz Süd“

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

GEMEINDE BAD SCHÖNBORN

ORTSTEIL BAD LANGENBRÜCKEN

Begründung

zur Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

„Areal Renz Süd“

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

Die Gemeinde Bad Schönborn mit rund 13.300 Einwohnern liegt im Nordwesten Baden-Württembergs, zentral zwischen den Ballungszentren Mannheim/Heidelberg und Karlsruhe. Bad Schönborn setzte sich aus den Ortsteilen Bad Mingolsheim und Bad Langenbrücken zusammen.

Im Süd-Westen des Ortsteils Bad Langenbrücken im Bereich der Ewald-Renz-Straße, Donauschwabenstraße sowie der Bahnanlage befindet sich das ehemalige Firmengelände des Unternehmens Renz. Das heute von verschiedenen Firmen genutzte Areal umfasst unter anderem Bürogebäude, Gewerbehallen sowie Lagerflächen.

Gewerbegebiete wie der „Gewerbepark Renz“ bilden einen wichtigen Bestandteil von Gemeinden und Städten. Neben einer wichtigen Einnahmequelle aus der Gewerbesteuer bieten die ansässigen Unternehmen sowohl Arbeitsplätze für die Anwohnenden als auch mögliche Synergieeffekte zwischen den einzelnen Firmen, wodurch wiederum der regionale Markt sowie die Position der Kommune im regionalen Wettbewerb gestärkt werden können.

Im südlichen Teilbereich des Areals wurden schon vor einigen Jahren die Bestandshallen abgerissen. Seitdem liegt dieser Bereich brach. Um diese Fläche für zukünftige Nachnutzungen baurechtlich vorzubereiten und eine wirtschaftliche Weiterentwicklung Bad Schönborns an dieser Stelle zu ermöglichen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Da das Renz-Areal zu seiner Zeit ohne baurechtliche Grundlage entstand, ist für eine Weiterentwicklung der Fläche nun die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Aufgrund seiner Bedeutung soll der „Gewerbepark Renz“ weiter erhalten bleiben und im gewählten Geltungsbereich weiterhin Flächen für produzierendes Gewerbe zur Verfügung stehen. So können sich weitere Firmen ansiedeln und den Gewerbestandort sowie die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde stärken. Durch die direkte Nachbarschaft zu einem Wohngebiet ist hier insbesondere zu prüfen, in welcher Weise die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung eingeschränkt wird, um unverhältnismäßige Störpotenziale zu vermeiden und ein harmonisches Nebeneinander zu gewährleisten.

Der Geltungsbereich bezieht sich auf einen Teilbereich des Renz-Areals, in dem es in der jüngeren Vergangenheit zu baulichen Veränderungen kam und deshalb nun ein städtebauliches Erfordernis zur Ordnung des Bereiches vorliegt. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 5728 mit einer Größe von rund 0,7 ha. Die Erschließung ist über die im Westen anschließende Donauschwabenstraße gesichert. Im Osten grenzt eine Bahnanlage an, im Norden sowie im Süden Gewerbebauten. Weiterhin folgen im Süden Wiesenflächen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, da es sich hier um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, da die zulässigen Gewerbenutzungen mit der Nähe zur Wohnbebauung kein größeres Störpotenzial erwirken können. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter wird ebenfalls nicht erwartet. Dementsprechend sind die

Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB gegeben.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachnutzung der brachliegenden Flächen zu schaffen und so die gewerbliche Entwicklung in Einklang mit der Nachbarschaft voranzubringen.

Nach § 14 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre erlassen, wenn ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst ist. Um baulichen Entwicklungen bzw. Nutzungsänderungen, die dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan entgegenstehen und mit dessen Ziel und Zweck nicht vereinbar sind, vorzubeugen, wird von dem Instrument der Veränderungssperre Gebrauch gemacht und dieser zur Sicherung der Planungsziele erlassen.