

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 13.04.2015

Drucksache Nr. **2015/105**
Federführung Stadtbauamt
Sachbearbeiter Melanie Griebe
Stand 31.03.2015
Aktenzeichen 628.1
Mitwirkung

Bebauungsplan "Bregenzer Straße"

- a) Wiederholung Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
b) Wiederholungsbeschluss Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt erneut für den im Bebauungsplanvorentwurf vom 24.02.2015 dargestellten Bereich die Aufstellung des Bebauungsplans „Bregenzer Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird erneut beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
3. Der Gemeinderat beschließt die Neufassung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Bregenzer Straße“ gemäß § 16 Abs.1 BauGB als Satzung. Die Satzung tritt rückwirkend zum 04.03.2015 in Kraft.

Sachdarstellung

- a) Wiederholung Aufstellungsbeschluss

Es bestehen Bedenken an der Wirksamkeit des am 02.03.2015 vom Gemeinderat gefassten Aufstellungsbeschlusses, da ein Mitglied des Gemeinderats befangen gewesen sein könnte. Diese Befangenheit könnte dadurch ausgelöst worden sein, dass das Mitglied Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft des Gebäudes Bregenzer Straße 11 ist. Das Grundstück Bregenzer Straße 11 grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Bregenzer Straße“, ein Eigentümer dieses Grundstücks wäre befangen.

Es könnte ein Ausschlussgrund nach § 18 Abs. 1 Nr. 4 Gemeindeordnung vorliegen, da die Entscheidung der Angelegenheit einer von ihm kraft Gesetzes oder Vollmacht vertretenen

Person einen unmittelbaren Vorteil oder Nachteil bringen kann. Nach § 27 Abs. 2 Nr. 3 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist der Verwalter berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ermächtigt ist. Nach § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG ist der Verwalter berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.

Der Verwalter ist im Bauvoranfrageverfahren nicht gegenüber der Baurechtsbehörde tätig geworden, einzelne Wohnungseigentümer haben Einwendungen erhoben. Weder Kommentaren noch der Rechtsprechung lässt sich entnehmen, ob ein Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft bei baurechtlichen Satzungen befangen ist. Nach Rücksprache mit der höheren Baurechtsbehörde sollen aus Gründen der Rechtssicherheit der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss der Veränderungssperre erneut gefasst werden.

Der Bebauungsplanvorentwurf „Bregenzer Straße“ vom 24.02.2015, eine Fotodokumentation sowie eine Bebauungsplanübersicht wurden bereits mit der Vorlage Nr. 2015/067 versendet.

b) Wiederholungsbeschluss Veränderungssperre

Die Veränderungssperre ist aus den oben genannten Gründen anzupassen und erneut als Satzung zu beschließen.

Die Veränderungssperre soll rückwirkend zum 04.03.2015 in Kraft treten. Gemäß § 214 Abs. 4 BauGB können Satzungen durch ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern auch rückwirkend in Kraft gesetzt werden. Um ein solches ergänzendes Verfahren handelt es sich hier, da der Bebauungsplanentwurf inhaltlich nicht geändert wird.

Der Text der neu zu erlassenen Veränderungssperre ist als Anlage beigefügt.

Die Sachdarstellung mit Begründung zum Erlass einer Veränderungssperre für das Gebiet „Bebauungsplan „Bregenzer Straße“ wurde bereits mit der Vorlage Nr. 2015/068 versendet.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

Neufassung Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet Bebauungsplan „Bregenzer Straße“ mit Lageplan vom 24.02.2015