

**Technischer Ausschuss**

- öffentlich am 20.03.2024

**Gemeinderat**

- öffentlich am 10.04.2024

Sitzungsvorlage 046/2024

Amt für Stadtplanung, Klima &  
Umwelt

Kremp, Markus

**Erlas einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB zum Bebauungsplan  
"Kaplaneiweg"**

Beschlussvorschlag:

Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat:

1. Für das laut Abgrenzungsplan vom 04.03.2024 (Stadt Tett nang) gemäß Anlage 1, abgegrenzte Gebiet wird zur Sicherung der Planung gemäß § 14 BauGB eine Satzung (Anlage 1) über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans „Kaplaneiweg“ erlassen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Satzungsbeschluss über die Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

---

**Dieses Dokument enthält Behauptungen über die Firma Avira in Bezug auf die angebliche Schließung ihres Firmengeländes und Betriebs in Tett nang. Diese von der Stadt Tett nang in diesem Dokument aufgestellten Behauptungen sind unwahr.**

**Richtigstellung nachträglich ergänzt am 24.04.2024**

---

Anlagen:

Anlage 1\_Satzungstext Veränderungssperre

Anlage 2\_Lageplan zur Veränderungssperre Kaplaneiweg

## Finanzierung

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
--

Ausgaben:	
Vorhandener Planansatz:	Betrag eingeben EUR
Kostenträger, Sachkonto, Auftrag	Betrag eingeben EUR
Benötigte Mittel insgesamt:	Betrag eingeben EUR
Benötigte Mittel über dem Planansatz (Über-/außerplanmäßige Ausgaben):	Betrag eingeben EUR
Folgekosten: - laufende Sachkosten - Personalkosten	Betrag eingeben EUR Betrag eingeben EUR
Einnahmen:	
Vorhandener Planansatz:	Betrag eingeben EUR
Kostenträger, Sachkonto, Auftrag	Betrag eingeben EUR
Tatsächliche Einnahmen:	Betrag eingeben EUR

Genehmigung der überplanmäßigen/ außerplanmäßigen Ausgaben:	
Mehrausgaben gegenüber Planansatz:	Betrag eingeben EUR
Die Voraussetzungen für über-/außerplanmäßige Ausgaben gemäß § 84 GemO liegen vor: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein  Diese können abgedeckt werden durch: Verbuchungsort eingeben  Zuständigkeit (Wertgrenze) laut Hauptsatzung liegt beim <input type="checkbox"/> VA/TA (15.000 EUR bis 75.000 EUR) <input type="checkbox"/> GR (über 75.000 EUR)	

Ergänzende Erläuterungen:

## **1. Sachverhalt**

Die Firma Avira beabsichtigt, ihre Grundstücke im Plangebiet zu veräußern. Der derzeit für die Grundstücke geltende vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde speziell für die Errichtung eines zentralen Firmenstandorts der Firma Avira erlassen. Durch die Veräußerung und damit einhergehende Aufgabe des Firmenstandorts wird die damalige städtebauliche Zielvorstellung obsolet. Für den in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wurde daher in der Sitzung des Gemeinderats am 06.03.2024, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, bereits eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erlassen.

Als Maßnahme der Innenentwicklung soll das Areal des Firmenstandorts Avira reaktiviert und die städtebauliche Ordnung für diesen räumlichen Bereich neu definiert werden. Zielsetzung ist es, dass das Plangebiet - auf Grund der Lage und der steigenden Bedarfe an öffentlichen Einrichtungen (wie z.B. frühkindliche Bildung, Grundschule) - einer Nutzung zu öffentlichen Zwecken zugeführt wird. Zur Sicherung der künftigen städtebaulichen Entwicklung soll daher der Bebauungsplan „Kaplaneiweg“ aufgestellt werden. Es wird ergänzend auf die Sitzungsvorlage 037/2024 (Bebauungsplan Kaplaneiweg) sowie auf die Sitzungsvorlage 027/2024 (Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich "Schäferhofstraße / Kaplaneiweg") verwiesen.

## **2. Begründung zur Veränderungssperre**

Die Veränderungssperre dient der Sicherung und Umsetzung der Planungskonzeption des Bebauungsplans „Kaplaneiweg“.

Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplans sind:

- Bündelung öffentlicher Einrichtungen mit folgenden Funktionen: Frühkindliche Bildung, Grundschule, Ausbau Ganztagesbetreuung, Anlagen für Verwaltungen (Büroflächen und ggfls. ein Sitzungssaal) sowie ein Veranstaltungsraum
- Entstehung eines Standorts für öffentliche Einrichtungen

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der beabsichtigten öffentlichen Einrichtungen, ist die Aufstellung /Überarbeitung des Bebauungsplans notwendig. Dementsprechend soll gezielt, die für die Errichtung der dem Gemeinbedarf dienenden Anlagen und Einrichtungen die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Die Stadt Tettnang sieht für die geplanten Einrichtungen einen dringenden Bedarf und hält den vorgesehenen Standort für besonders geeignet, da er relativ zentral im Stadtgebiet liegt, sowohl zu Fuß wie auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar ist und in unmittelbarer Nähe zu Sportstadion und dem Schulcampus Manzenberg verortet ist. Die Lage, die Erreichbarkeit, die Anbindung und Einbettung in die umliegenden Wohnquartiere, wie auch die vorhandenen Parkplatzflächen bieten ein ideales Umfeld für städtische Nutzungen. Auch die

Nähe zum Schulcampus Manzenberg, dem Sportstadion Manzenberg sowie der Carl-Gührer-Halle und dem geplanten Neubau der Sporthalle Manzenberg bieten einen eindeutigen Standortvorteil.

Geplant ist, den Standort für Einrichtungen der Verwaltung sowie Bildungseinrichtungen (Grundschule und frühkindliche Bildung) zu entwickeln. Künftig sollen dementsprechend spezifische kulturelle und soziale Zwecke sowie Verwaltungsgebäude zulässig sein. Weiterhin wird in Betracht gezogen, dass an dem Standort auch ein Versammlungs-/Veranstaltungsraum – als Ersatz für die derzeit nicht nutzbare Stadthalle – integriert werden könnte.

Der sich abzeichnende Prozess der Veränderung soll durch die Bebauungsplanung gesteuert und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden. Um bis zur Rechtsverbindlichkeit des aufzustellenden Bebauungsplans keine Entwicklung hinnehmen zu müssen, die diesem Plangedanken widerspricht, hat der Gesetzgeber Plansicherungsinstrumente wie die Veränderungssperre eingeführt. Somit tritt mit Beschlussfassung über die Veränderungssperre und deren Veröffentlichung die Sicherung des Status-quo gegenüber jeder genehmigungspflichtigen Änderung in Kraft.

Aus diesem Grund sieht die Stadt Tettnang das Erfordernis, die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern, und einen Bebauungsplan für diesen Bereich aufzustellen. Ziel des Bebauungsplans ist die städtebauliche Ordnung für diesen räumlichen Bereich neu zu definieren und entsprechende Flächen für Gemeinbedarf sicherzustellen. Um diese Ziele der städtebaulichen Entwicklung zu erreichen, ist es erforderlich, eine Veränderungssperre zu erlassen.

Der Stadt Tettnang ist bewusst, dass es sich bei dem Erlass einer Veränderungssperre um einen Eingriff in die Eigentumsrechte handelt. Gleichwohl ist die Stadt der Auffassung, dass die gegenständliche Veränderungssperre zur Sicherung der oben beschriebenen Planungsziele notwendig ist.

Im Ergebnis liegen die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre vor. Die Stadt Tettnang hat für diesen Bereich eine konkrete positive Planungsabsicht. Des Weiteren besteht aufgrund der Entwicklungspotentiale in dem Gebiet ein Sicherheitsbedürfnis, so dass der Erlass der Veränderungssperre als Sicherungsmittel der Bauleitplanung notwendig ist.

### **3. Weiteres Vorgehen**

Nach dem Satzungsbeschluss wird der Erlass der Veränderungssperre ortsüblich bekanntgemacht.



Stadt T E T T N A N G

Stadt Tett nang

## S A T Z U N G

### **über die Veränderungssperre für den gesamten Bereich des Bebauungsplans „Kaplaneiweg“**

Aufgrund von §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634, mit späteren Änderungen) (BauGB), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) mit späteren Änderungen, hat der Gemeinderat der Stadt Tett nang in seiner Sitzung am 10.04.2024 folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

#### **§ 1 Anordnung der Veränderungssperre**

Zur Sicherung der Planung wird für Flurstücke und Flurstücksteile im künftigen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Kaplaneiweg“ eine Veränderungssperre angeordnet.

#### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

(1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf die folgenden Grundstücke der Gemarkung Tett nang:

Flst.-Nrn.: 3101/4, 1520 (Teilfläche), 3101/2, 3101/3 (Teilfläche), 1525 (Teilfläche), 3101 (Teilfläche), 3100 (Teilfläche), 3106, 3102 (Teilfläche), 3123 (Teilfläche)

(2) Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Veränderungssperre ist der Lageplan vom 04.03.2024 (Anlage 1) als Bestandteil der Satzung maßgeblich.

#### **§ 3 Inhalt und Rechtswirkung der Veränderungssperre**

(1) Im räumlichen Geltungsbereich entsprechend § 2 dieser Veränderungssperre dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
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, 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 keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

#### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung über die Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

#### **§ 5 Geltungsdauer**

Die Veränderungssperre tritt, sofern sie nicht gem. § 17 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB verlängert wird, nach Ablauf von zwei Jahren - vom Tage der Bekanntmachung gerechnet - außer Kraft. Die Satzung tritt in jedem Fall außer Kraft, wenn und soweit der Bebauungsplan „Kaplaneiweg“ für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich geworden ist

#### **Hinweise:**

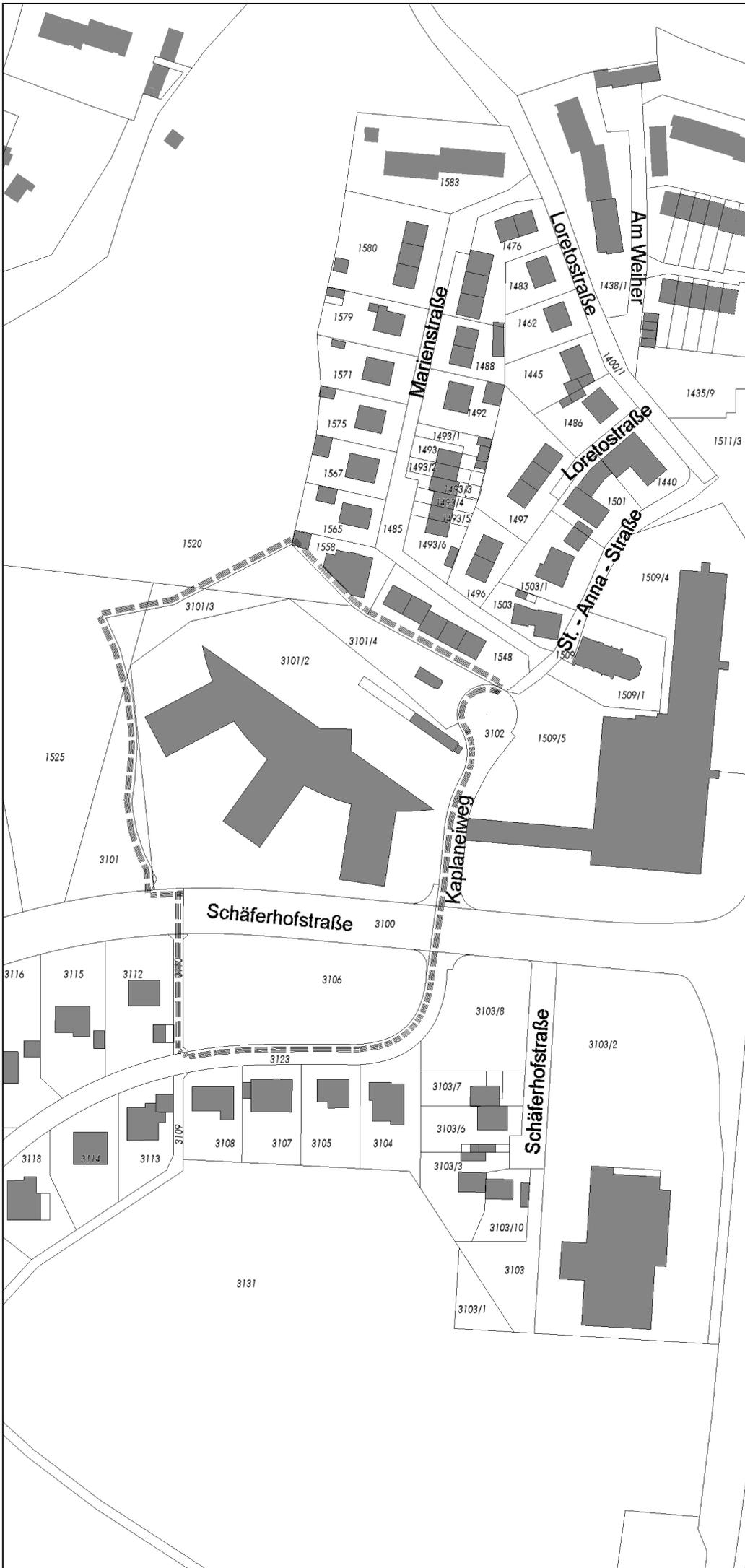
Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

#### **Anerkannt und ausgefertigt:**

Tettnang, den .....

.....

(Bürgermeisterin Regine Rist) (Dienstsiegel)



Abgrenzung

**"Veränderungssperre  
Kaplaneiweg"**

Abgrenzungsplan

▬▬▬▬▬ Abgrenzung des räumlichen  
Geltungsbereiches

■ bestehende Gebäude

M. 1 : 2.000



**Stadt TETTANG**

Planen und Bauen  
Stadtplanung  
Montfortplatz 7  
88069 Tettang

Beate Dietenberger  
Stand: 04.03.2024