Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 9/2020

Gemeinderat

öffentlich

Bauausschuss
(Vorberatung)

09.01.2020
AZ 621.41
Stefan Adam

Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Jakob- und Johannesstraße", Pliezhausen / Bauvoranfrage betreffend das Grundstück Flst. Nr. 811, Entscheidung über die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre

I. Beschlussvorschlag

1. Für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Jakob- und Johannesstraße", Pliezhausen, wird gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre wird gemäß § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen, die in Anlage 1 beigefügte Satzung wird hierzu erlassen.

2. Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen

   1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden und

   2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

3. Die Veränderungssperre umfasst den im Lageplan vom 09.01.2020 dargestellten Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Jakob- und Johannesstraße", Pliezhausen, und somit die nachstehenden Grundstücke der Gemarkung Pliezhausen:

   Flst. Nrn. 809, 809/1, 809/2, 810, 811, 812, 814 (Teilfläche), 856/1, 856/2

4. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB zur Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre für die Bauvoranfrage betreffend das Grundstück Flst. Nr. 811 wird nicht erteilt.

II. Begründung

Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst, kann die Gemeinde gemäß § 14 Abs. 1 BauGB zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass erstens Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt und zweitens erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen. Die Veränderungssperre dient der Sicherung der Planung und soll die Gemeinde in die Lage versetzen, die notwendige Ausarbeitung der Planung vornehmen zu können, ohne dass dies durch Verwirklichung von Vorhaben erschwert oder unmöglich gemacht wird. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann gemäß § 14 Abs. 2 BauGB von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde, sodass im Einzelfall sachgerechte Zulassungsentscheidungen möglich sind.

Für das Plangebiet „Jakob- und Johannesstraße" hat der Gemeinderat am 20.07.2010 beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einen Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften aufzustellen. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Pliezhausen am 23.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Planungsziel war und ist die Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung, die Sicherstellung einer maßvollen Nachverdichtung und einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie der Erhalt des Gebietscharakters. Infolgedessen wurde die Zurückstellung eines Bauantrags zur Erstellung eines Altenpflegeheimes mit Tagesplätzen, seniorengerechten Wohnungen und Tiefgaragenplätzen gemäß § 15 BauGB beantragt, der Bauantrag wurde daraufhin zurückgezogen. Seither ruhte das Bebauungsplanverfahren, um die weitere, seinerzeit nicht absehbare Entwicklung abzuwarten. Am 23.10.2018 hat der Gemeinderat aufgrund einer eingereichten, den Planungszielen widersprechenden Bauvoranfrage das Wiederaufgreifen des Verfahrens beschlossen, daraufhin wurde vom Landratsamt Reutlingen auf Antrag der Gemeinde die Zurückstellung der Bauvoranfrage gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB bis zum 30.01.2020 verfügt. Gegen diese Entscheidung ist beim Regierungspräsidium Tübingen ein Widerspruchsverfahren anhängig. Nach wie vor ist der Antrag auf Bauvorbescheid nach Auffassung der Verwaltung gemäß § 34 BauGB nicht positiv bescheidungsfähig (auf die dem Gemeinderat vorliegenden Drucksachen Nr. 110/2019 und 121/2018 wird hierzu nochmals verwiesen; die Unterlagen sind nach wie vor über das Ratsinformationssystem abrufbar) und die Entscheidung über die Zurückstellung der Bauvoranfrage rechtmäßig. Die Verwaltung hat daher das Regierungspräsidium über das Landratsamt Reutlingen gebeten, den Widerspruch gegen diese Entscheidung als unbegründet zurückzuweisen.

Überdies besteht auch nach Ablauf des Zurückstellungszeitraums am 30.01.2020 ein Bedürfnis zur Sicherung der Planung. Derzeit werden planerische Vorarbeiten im Rahmen der Entwurfserarbeitung für den künftigen Bebauungsplan durchgeführt. Aufgrund der Komplexität der planerischen Aufgabenstellungen sowie der unterschiedlichen zu berücksichtigenden Interessen und Belange gestaltet sich die Entwurfserarbeitung sehr aufwendig und schwierig, es ist daher nicht damit zu rechnen, dass in Kürze ein Entwurf vorliegen wird. Demgemäß ist zur Sicherung der Planung der Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB erforderlich. Diese begründet ein befristetes repressives Bauverbot mit Befreiungsvorbehalt, das der Sicherung der Planung dient und bewirkt, dass bestehende Baurechte für einen bestimmten Zeitraum grundsätzlich nicht ausgeübt werden dürfen, erfasst werden Vorhaben nach § 29 BauGB (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung). Das Institut der Veränderungssperre dient der Sicherung der Planungshoheit der Gemeinde und deren Ausübung, es geht regelmäßig einher mit dem Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauGB von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde (§ 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Mit dem künftigen Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften sollen Fehlentwicklungen vermieden und eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine maßvolle Nachverdichtung dieses Bereichs sichergestellt werden; ferner sollen der Lage des Gebiets angemessene Festsetzungen und gestalterische Vorgaben durch den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften festgelegt werden, um auf diese Weise die Planung zu sichern. Dies ist notwendig, um eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften dienen überdies der Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung und dem Erhalt des bestehenden Charakters des Gebietes. Zur Erhaltung des Gebietscharakters gehört auch die Sicherstellung einer angemessenen und den topographischen und städtebaulichen Verhältnissen angepassten Höhenentwicklung.

Das geplante Vorhaben steht diesen Planungszielen entgegen. Es widerspricht dabei deutlich der städtebaulich erwünschten Entwicklung und verursacht zudem bodenrechtlich relevante städtebauliche Spannungen. Das Vorhaben steht damit im Widerspruch zu den originären Zielen des Bebauungsplans und dem Sicherungszweck der Veränderungssperre, weshalb der Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre überwiegende öffentliche Belange entgegenstehen und das Einvernehmen zu versagen ist.

Der Bauausschuss ist nach § 5 Abs. 2 Nr. 1.1 der Hauptsatzung der Gemeinde Pliezhausen zuständig für die Erklärung des Einvernehmens der Gemeinde bei der Entscheidung über die Zulassung von Ausnahmen von der Veränderungssperre. Gemäß § 5 Abs. 3 der Hauptsatzung obliegt die Zuständigkeit nach Absatz 2 dem Bauausschuss indes nur, wenn die jeweilige Angelegenheit für die Gemeinde nicht in städtebaulicher oder bauleitplanerischer Hinsicht von grundsätzlicher Bedeutung oder besonderer Wichtigkeit ist. Vorliegend wurde die städtebauliche

Wichtigkeit der Entwicklung auf dem fraglichen Areal bereits bislang bejaht und die Zuständigkeit des Gemeinderats begründet.

Gemäß § 6 Abs. 3 der Hauptsatzung sollen Angelegenheiten, deren Entscheidung dem Gemeinderat vorbehalten ist, dem zuständigen beschließenden Ausschuss zur Vorberatung zugewiesen werden. Daher erfolgt die Vorberatung der Hauptsatzung entsprechend in der der Gemeinderatssitzung zeitlich vorgelagerten Bauausschusssitzung.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:
Anlage 1: Entwurf der Satzung über eine Veränderungssperre
Anlage 2: Planunterlagen zur Bauvoranfrage betreffend das Grundstück Flst. Nr. 811

Anlage 1 zur
DS-Nr. 9/2020

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

09.01.2020
AZ 621.41

Satzung über eine Veränderungssperre im Bereich „Jakob- und Johannesstraße", Pliezhausen

Aufgrund von § 14 und § 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221), hat der Gemeinderat der Gemeinde Pliezhausen am 21.01.2020 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Anordnung der Veränderungssperre

Der Gemeinderat hat am 20.07.2010 für das in § 2 bezeichnete Gebiet die Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Jakob- und Johannesstraße" und am 23.10.2018 das Wiederaufgreifen des Verfahrens beschlossen. Zur Sicherung der Planung wird eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist im Lageplan vom 09.01.2020 dargestellt, der Bestandteil dieser Satzung ist. Die Veränderungssperre umfasst den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Jakob- und Johannesstraße" und somit die Grundstücke Flst. Nrn. 809, 809/1, 809/2, 810, 811, 812, 814 (Teilfläche), 856/1, 856/2, Gemarkung Pliezhausen.

§ 3 Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1) Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden und

2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

(3) 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.

§ 4 Inkrafttreten

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

§ 5 Geltungsdauer

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre gilt § 17 BauGB.

Ausgefertigt als Satzung!

Pliezhausen,

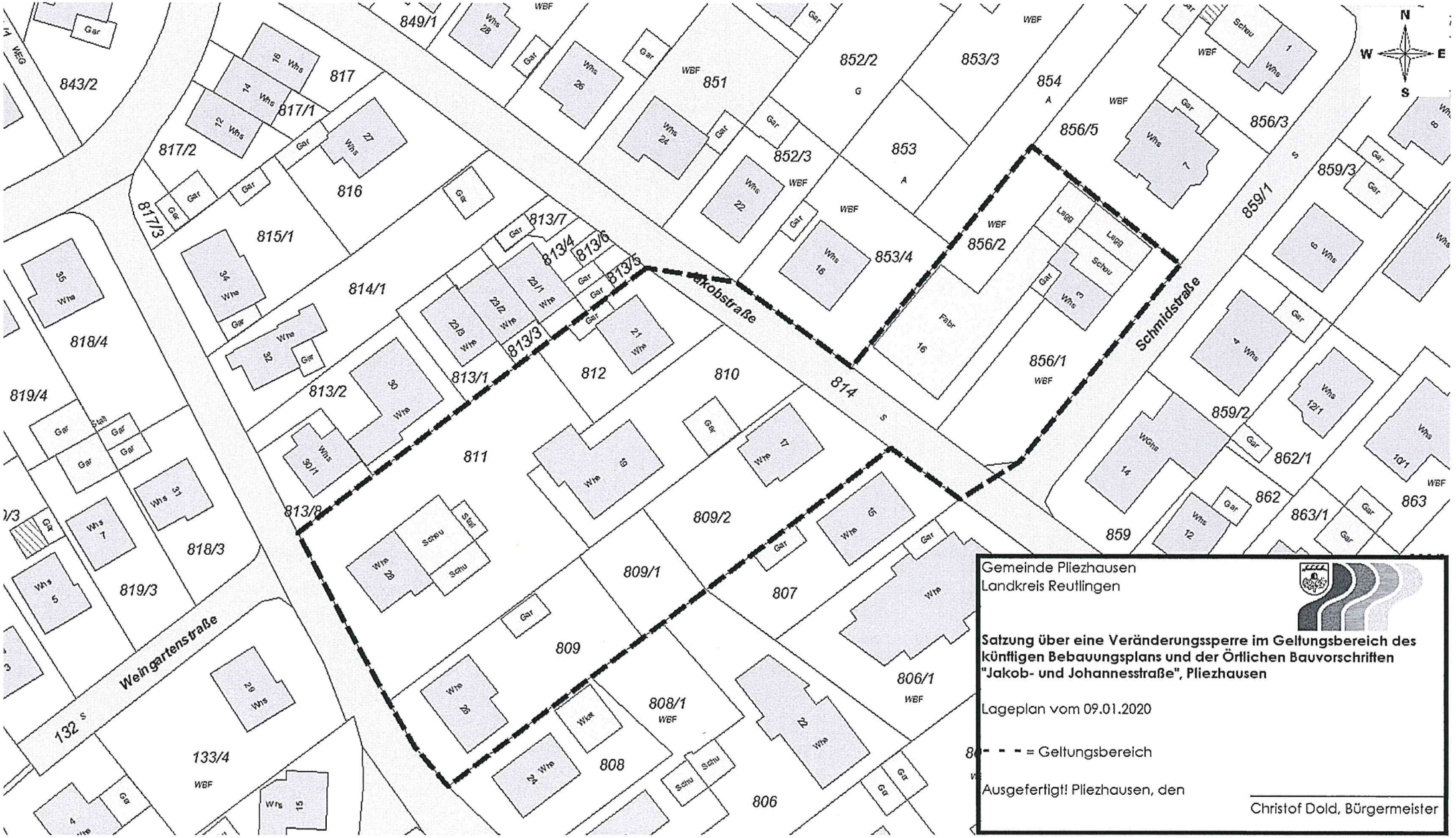
_____

Christof Dold

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Pliezhausen und damit in Kraft getreten am _____.

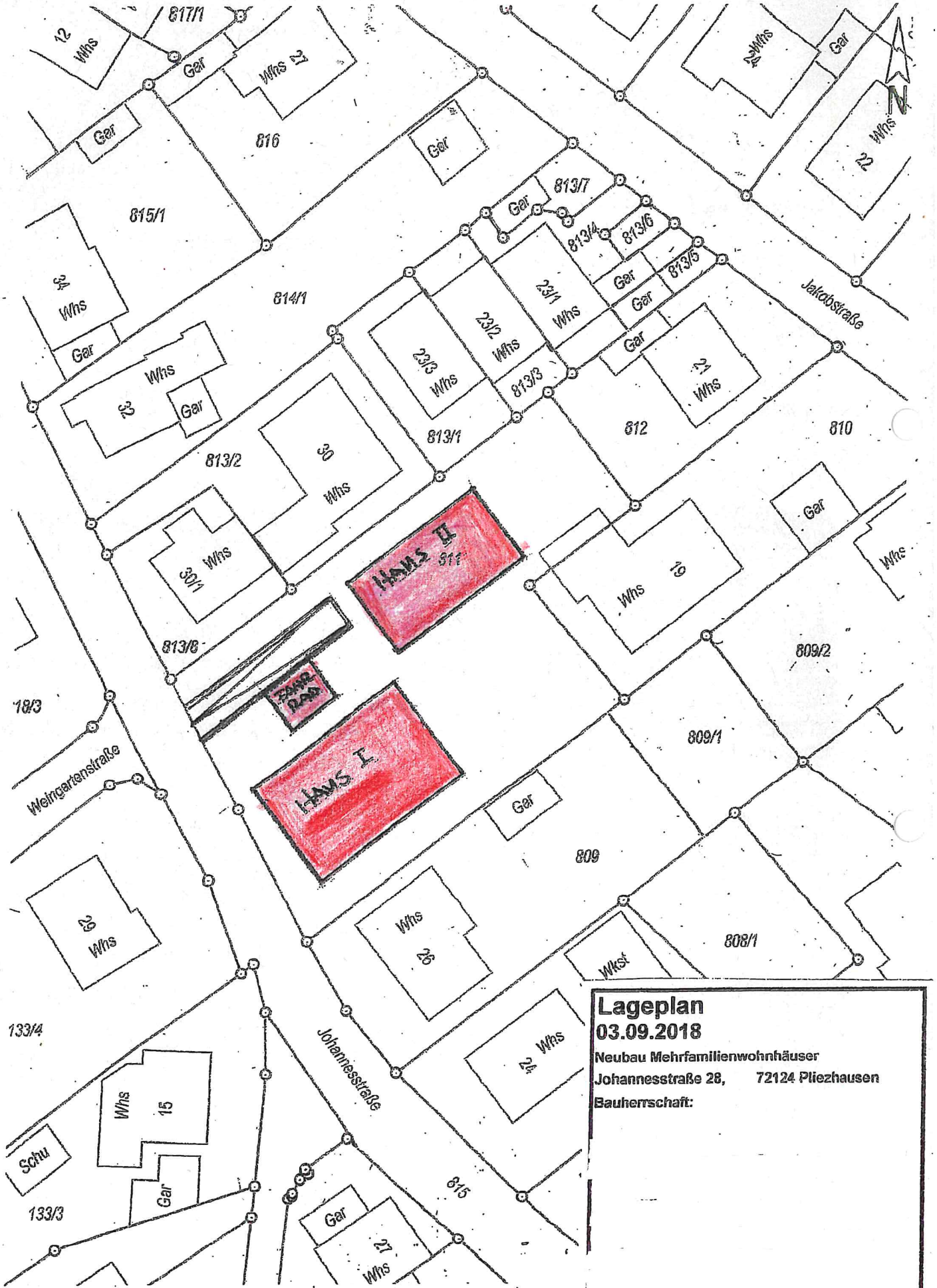
Anzeige an die Rechtsaufsichtsbehörde am _____.


Jakobstraße
Schmidstraße
Weingartenstraße
N
W
E
S
Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen
Satzung über eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Jakob- und Johannesstraße", Pliezhausen
Lageplan vom 09.01.2020
= Geltungsbereich
Ausgefertigt! Pliezhausen, den
Christof Dold, Bürgermeister

Gemeinde:Pliezhausen
Gemarkung:Pliezhausen

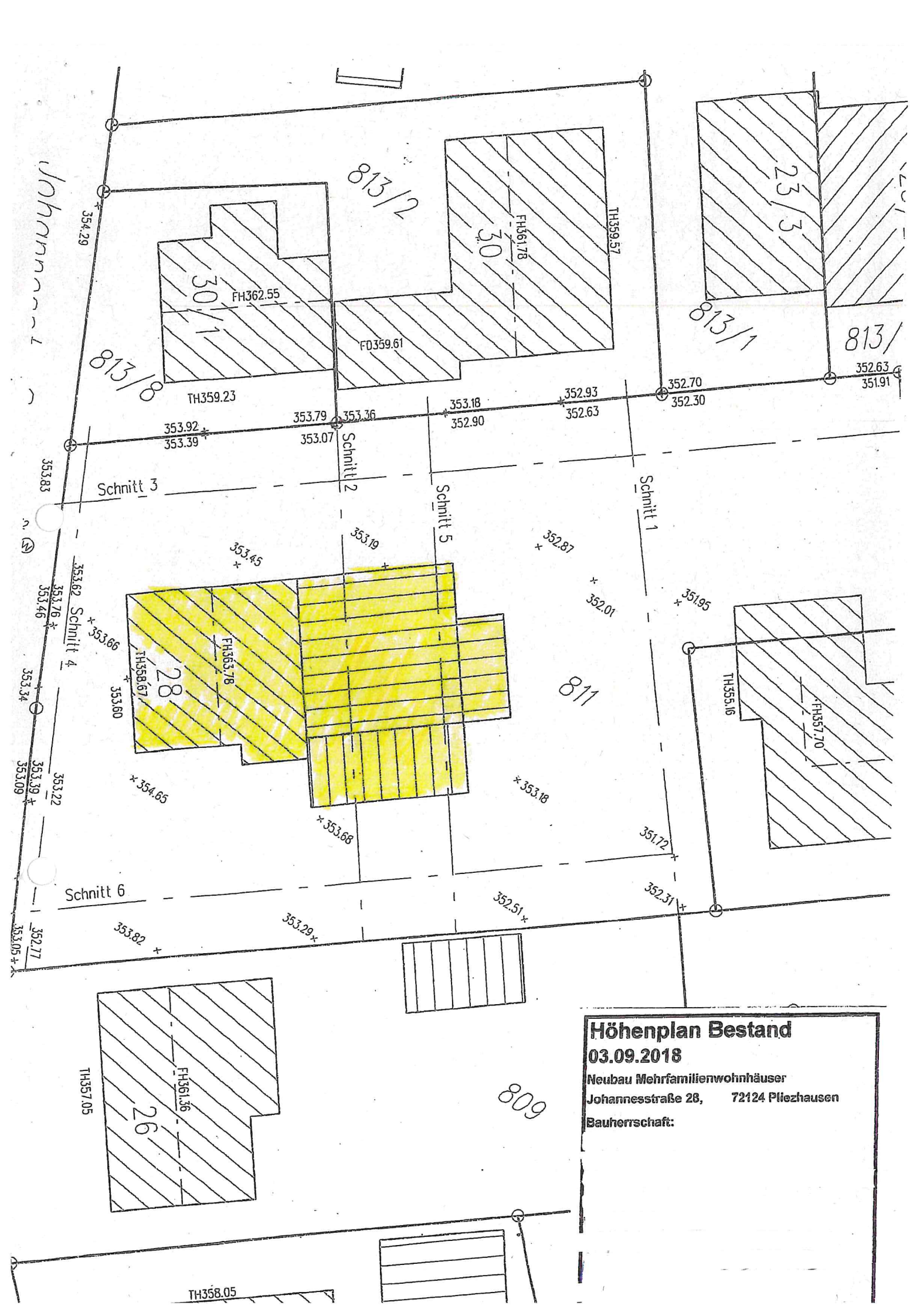
Lageplan

Anlage 2 zu
DS-Nr. 9/2020



Lageplan
03.09.2018
Neubau Mehrfamilienwohnhäuser
Johannesstraße 28, 72124 Pliezhausen
Bauherrschaft:

Architekt anerkannt, der Bauherr



Höhenplan Bestand

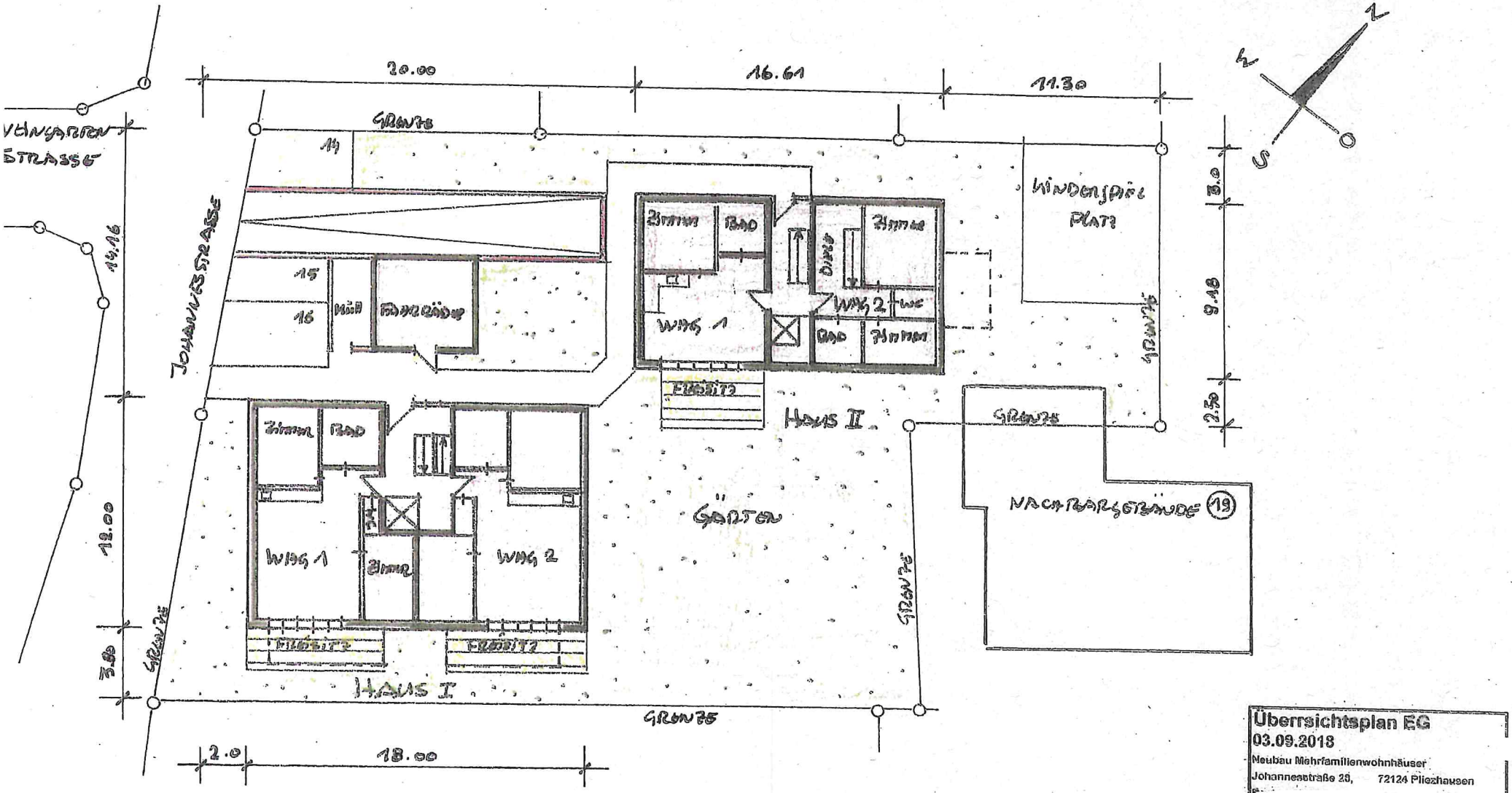
03.09.2018

Neubau Mehrfamilienwohnhäuser

Johannesstraße 28, 72124 Pliezhausen

Bauherrschaft:

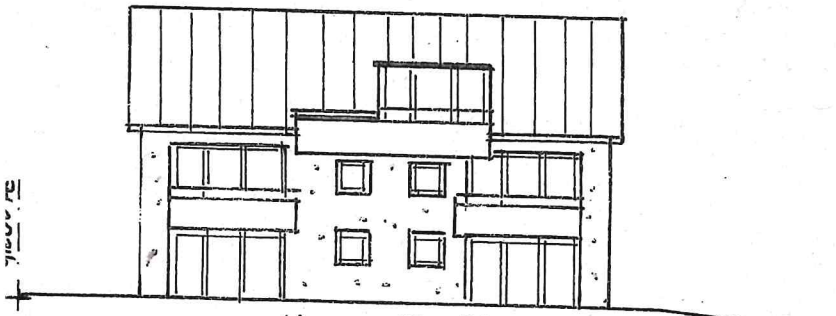
Höhenplan Neubauten
03.09.2018
Neubau Mehrfamilienwohnhäuser
Johannesstraße 28, 72124 Pliezhausen
Bauherrschaft:
Architekt
anerkannt, der Bauherr
Lossia 359.13
Haus II
EFH 353.50
TH. 360.00
FH. 364.50
Haus I
EFH 352.85
TH 359.60
FH. 363.50
Johannesstraße
gefertigt: 27.08.2018



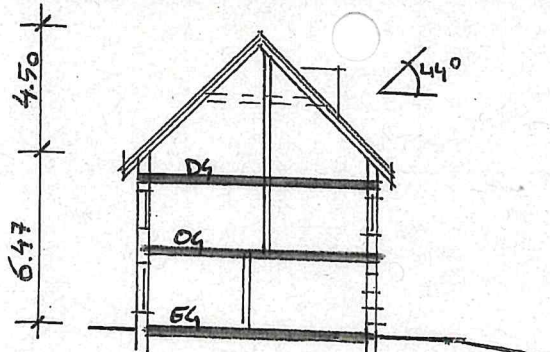
Überrsichtsplan EG
03.09.2018
Neubau Mehrfamilienwohnhäuser
Johannesstraße 28, 72124 Pliezhausen

Architekt anerkannt, der Bauherr

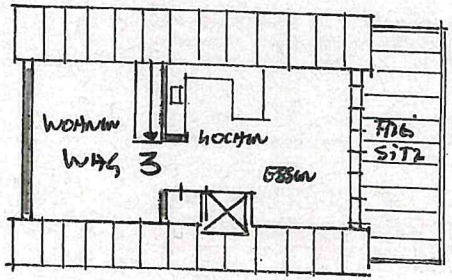
TIGA und UG,s
03.09.2018
Neubau Mehrfamilienwohnhäuser
Johannesstraße 28, 72124 Pliezhausen
Bauherrschaft:



HAUS I SÜDANSICHT

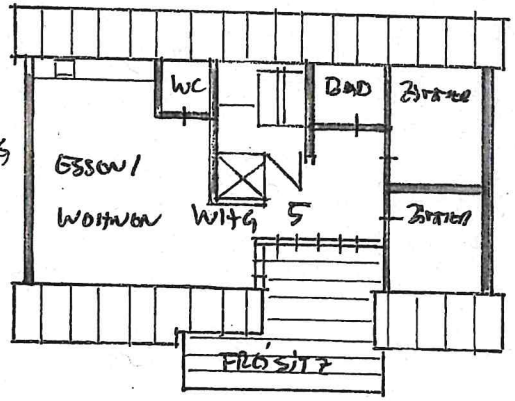


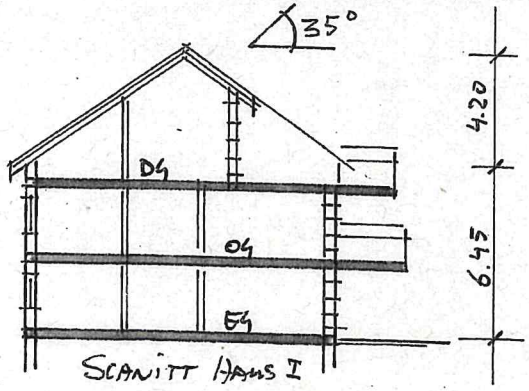
SCHNITT HAUS II



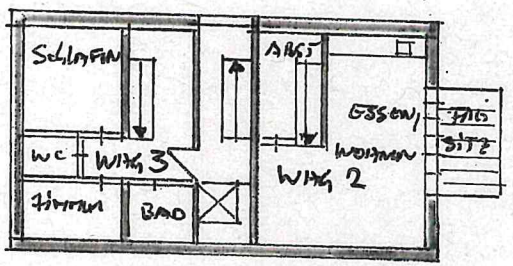
HAUS II DG

HAUS I DG

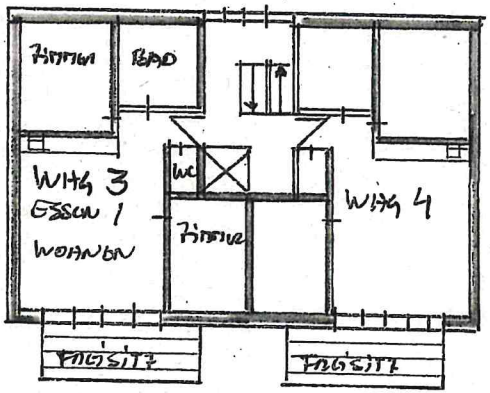




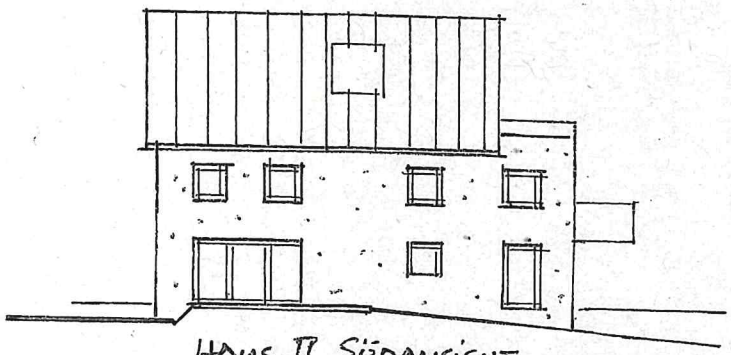
SCHNITT HAUS I



HAUS II OG



HAUS I OG



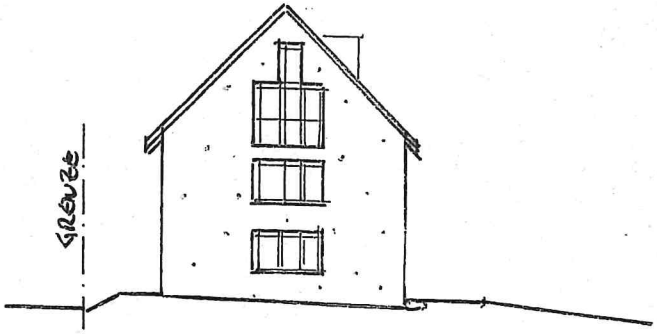
HAUS II SÜDANSICHT

Pläne

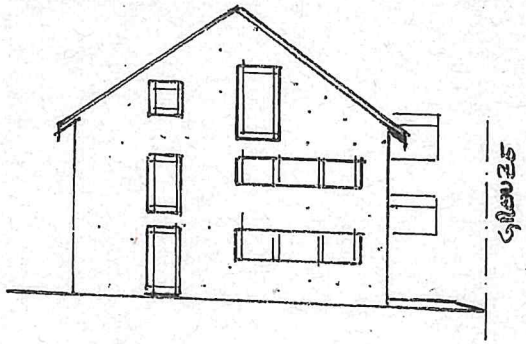
03.09.2018

Neubau Mehrfamilienwohnhäuser
Johannesstraße 28, 72124 Pliezhausen

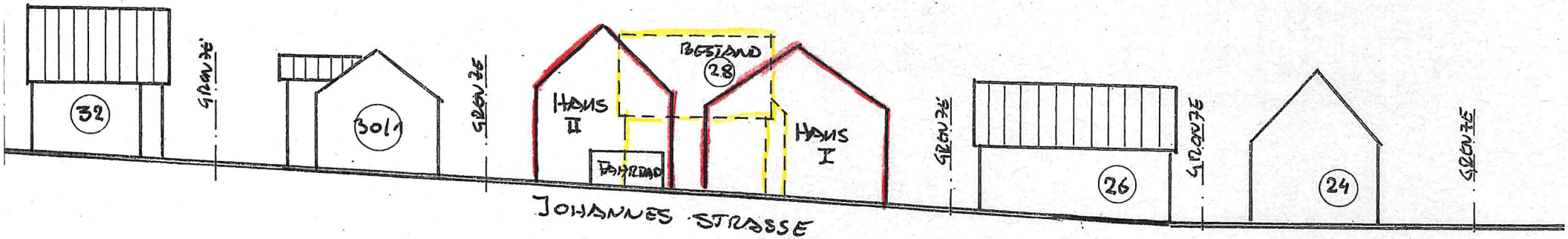
Bauherrschaft:



WESTANSICHT HAUS II



WESTANSICHT HAUS I



JOHANNES STRASSE

Straßenabwicklung + Westansichten
03.09.2018.
Neubau Mehrfamilienwohnhäuser
Johannesstraße 28, 72124 Pliezhausen