Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 62/2020

Gemeinderat

öffentlich

07.09.2020
AZ 621.41
Stefan Adam

Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Marienstraße", Pliezhausen, gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 Baugesetzbuch

I. Beschlussvorschlag

1. Die am 26.10.2018 in Kraft getretene Veränderungssperre im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Marienstraße“, Pliezhausen, wird gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) um ein Jahr verlängert. Die Veränderungssperre tritt somit am 27.10.2021 außer Kraft.

2. Die in der Anlage 1 beigefügte Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre wird als Satzung beschlossen.

II. Begründung

Das Plangebiet „Marienstraße“, Pliezhausen umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 792, 792/4, 793 (Teilfläche), 794, 795, 796/3, 796/4, 804, 804/1, 804/2, 804/3, 805/1 und 805/2, Gemarkung Pliezhausen. Derzeit gibt es für diesen Bereich keinen qualifizierten Bebauungsplan. Es gilt lediglich der Ortsbauplan „Pfaffenacker“ aus dem Jahr 1926, der indes nur Baulinien und Bauverbotsflächen ausweist. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Neubauvorhaben, nach Abbruch der bestehenden Bebauung, würde sich ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans und Örtlicher Bauvorschriften somit nach den Baulinien, den Bauverbotsflächen und gemäß § 34 BauGB nach der vorhandenen Umgebungsbebauung richten.

Die Grundstücke liegen im erweiterten Ortszentrum von Pliezhausen innerhalb eines geschlossenen Straßenzugs an der Marienstraße und übernehmen in diesem Bereich eine ortsbildprägende Funktion. Eine städtebaulich sinnvolle Überplanung dieses Gebiets ist aus diesem Grund von großer Bedeutung. Die sehr großzügigen Grundstücksflächen ermöglichen eine große Palette an unterschiedlichen Vorhaben. Um eine maßvolle Nachverdichtung dieses Bereichs sowie eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherstellen zu können, zur Vermeidung von Fehlentwicklungen sowie zur Gewährleistung einer verträglichen und dem Ortsbild sowie der Topographie angepassten und angemessenen Straßenabwicklung , hat der Gemeinderat der Gemeinde Pliezhausen in seiner öffentlichen Sitzung am 23.10.2018 beschlossen, den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Marienstraße“, Pliezhausen,

aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem in Anlage 2 beigefügten Lageplan vom 23.10.2018. Zur Sicherung der Planung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 23.10.2018 für das Plangebiet ebenfalls den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen, die am 26.10.2018 in Kraft getreten ist. Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 5 der Satzung über die Veränderungssperre (Anlage 3) tritt diese nach Ablauf von zwei Jahren, mithin am 26.10.2020 außer Kraft. Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB kann die Gemeinde diese Frist um ein Jahr verlängern. Voraussetzung hierfür ist, dass das Sicherungsbedürfnis für die Planung fortbesteht, sprich die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre weiterhin vorliegen.

Die vorliegende Planung im Bestand stellt sich als sehr aufwendig dar. Die Vielzahl unterschiedlicher öffentlicher und privater Belange sowie die besonderen städtebaulichen Bedürfnisse machen die Entwurfserarbeitung sehr komplex und diffizil. Im Vorgriff auf den künftigen Bebauungsplan wurden vom Gemeinderat bislang bereits Eckpunkte für die künftigen Höhenentwicklungen nordwestlich der Marienstraße definiert. Ein beteiligungsreifer Bebauungsplanentwurf liegt aufgrund der Komplexität der Aufgabenstellung, der massiven Auslastung der Städteplanungsbüros sowie nicht zuletzt seit Februar 2020 aufgrund der zusätzlichen massiven Arbeitsbelastung der Gemeindeverwaltung durch die aktuelle COVID 19-Pandemie, durch die das Tagesgeschäft zeitweise zum Erliegen kam, bislang nicht vor. Der weitere Zeithorizont für die Entwurfserarbeitung ist momentan nicht absehbar, weshalb das Sicherungsbedürfnis für die Planung fortbesteht. Erschwerend tritt hinzu, dass das bisherige Stadtplanungsbüro der Gemeinde, LUTZ PARTNER Stuttgart, den Auftrag aus personellen Gründen nicht weiterbearbeiten kann. Die Voraussetzungen für den Erlass bzw. den Fortbestand der Veränderungssperre liegen vor, weshalb deren Geltungsdauer um ein Jahr verlängert werden soll. Satzungsbeschluss und ortsübliche Bekanntmachung für die Verlängerung haben vor Ablauf der ursprünglichen Frist zu erfolgen, der Verlängerungszeitraum schließt unmittelbar an die ursprüngliche Frist an und läuft vorliegend bis einschließlich 27.10.2021.

gez.
Stefan Adam

<u>Anlagen:</u>

Anlage 1:	Entwurf der Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre
Anlage 2:	Lageplan vom 23.10.2018 mit Darstellung des Plangebiets
Anlage 3:	Satzung über die Veränderungssperre im Plangebiet „Marienstraße“, in Kraft getreten am 26.10.2018