

12.02.2021
AZ 621.41
Stefan Adam

Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Neckarstraße / Untere Bachstraße", Pliezhausen

I. Beschlussvorschlag

1. Für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Neckarstraße / Untere Bachstraße“, 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 12.02.2021 dargestellten Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Neckarstraße / Untere Bachstraße“, Pliezhausen, und somit die nachstehenden Grundstücke der Gemarkung Pliezhausen:

Flst. Nrn. 682/6, 682/8, 682/9, 682/10, 682/11, 682/12, 683/1, 684, 685/1, 686/1, 687/4, 688, 689, 689/2 und 690.

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 „Neckarstraße / Untere Bachstraße“ hat der Gemeinderat am 21.01.2020 beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einen Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften aufzustellen. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Pliezhausen am 24.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Planungsziel war und ist, eine maßvolle Nachverdichtung und angemessene Innenentwicklung unter Bewahrung der gewachsenen Struktur sowie Bebauungs- und Nutzungsdichte, auch hinsichtlich der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, dieses Bereichs sicherstellen zu können. Überdies werden auch verträgliche und dem Ortsbild sowie der Topographie angepasste und angemessene Straßenabwicklungen als Planungsziel verfolgt. Mit dem künftigen Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften sollen Fehlentwicklungen vermieden und eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Dabei können und sollen der zentralen und im Ortsbild exponierten 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. Insbesondere werden der Erhalt der bestehenden Bebauungs- und Nutzungsdichte und -struktur und deren moderate, verträgliche und angemessene Weiterentwicklung als Planungsziel verfolgt. Dabei wird im weiteren Verfahren auch die mögliche Festsetzung einer Höchstzahl an zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) sensibel zu prüfen sein; die Anzahl von Wohneinheiten ist nämlich - außer im Rahmen der Prüfung des Gebots der Rücksichtnahme - kein Beurteilungskriterium des bisherigen Zulässigkeitsmaßstabs nach § 34 BauGB. Zum Erreichen des vorgenannten Planungsziels ist daher ein Bebauungsplan sowohl bauplanungsrechtlich erforderlich als auch städtebaulich angezeigt.

Bislang ruht das Verfahren seit dem Aufstellungsbeschluss, da aufgrund der Corona-Pandemie im Jahr 2020 zeitweise das Tagesgeschäft der Verwaltung vollständig zum Erliegen kam. Konzeptionelles Arbeiten war aufgrund der zusätzlichen Arbeitsbelastungen in 2020 überdies nahezu kaum möglich. Daher wurde das Bebauungsplanverfahren bislang nicht weiterbetrieben. Nun stehen im Quartier Veränderungen an, es wurden sowohl für die Grundstücksbereiche Flst. Nrn. 684 und 685/1 (6 Doppelhaushälften) als auch Flst. Nr. 689 und einer Teilfläche des Flst. Nr. 690 (7-Familienhaus) Bauanträge für Neubebauungen eher intensiverer Natur eingereicht, bei denen, da noch ungeprüft, momentan noch nicht absehbar ist, ob diese mit den Planungszielen des künftigen Bebauungsplans in Einklang zu bringen und ggf. nach § 34 BauGB genehmigungsfähig sind. Daher könnte es nun ggf. erforderlich werden, das Bebauungsplanverfahren wieder aufzugreifen und voranzutreiben.

Aufgrund der Komplexität der planerischen Aufgabenstellungen sowie der unterschiedlichen zu berücksichtigenden Interessen und Belange gestaltet sich die Entwurfserarbeitung bei solchen Verfahren regelmäßig sehr aufwendig und schwierig. 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). Hierüber wäre nach Prüfung der Bauanträge gesondert zu entscheiden.

gez.
Stefan Adam

Anlage:

- Anlage 1: Entwurf der Satzung über eine Veränderungssperre
- Anlage 2: Nachrichtlich: Lageplan des Bauantrags betreffend Flst. Nrn. 684 und 685/1
- Anlage 3: Nachrichtlich: Lageplan des Bauantrags betreffend Flst. Nr. 689 und eine Teilfläche des Flst. Nr. 690