

12.04.2021
AZ 621.41
Stefan Adam

Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Ortszentrum - 3. Erweiterung (nördlich der Wilhelmstraße)", Pliezhausen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

- Fortführung des Verfahrens
- Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre

I. Beschlussvorschlag

1. Das aktuell ruhende Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Ortszentrum - 3. Erweiterung (nördlich der Wilhelmstraße)“, Pliezhausen, wird entsprechend den Darstellungen in der Begründung fortgeführt.
2. Zur Sicherung der Planung wird für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre wird gemäß § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen, die in Anlage 2 beigefügte Satzung wird hierzu erlassen.
3. 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.
4. Die Veränderungssperre umfasst den im Lageplan vom 12.04.2021 dargestellten Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Ortszentrum - 3. Erweiterung (nördlich der Wilhelmstraße)“, Pliezhausen, und somit die nachstehenden Grundstücke der Gemarkung Pliezhausen:

1336/1, 1339/3, 1340/1 und 1341/1
5. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

II. Begründung

Der Gemeinderat der Gemeinde Pliezhausen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.07.2018 beschlossen, den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Ortszentrum - 3. Erweiterung (nördlich der Wilhelmstraße)“, Pliezhausen, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen und den Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften festgestellt. Das Plangebiet liegt im Ortskern von Pliezhausen, unmittelbar nördlich gegenüber dem zentralen Handels-, Dienstleistungs- und Verwaltungsstandort um den Marktplatz. Nördlich des Plangebiets befindet sich das Kinderhaus „Arche“, daran anschließend das Gelände des „Otwin Brucker Schulzentrums“. Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auchtert (Obere Wiesen)“ aus dem Jahr 1963, welcher den Bereich als reines Wohngebiet festgesetzt. Im Rahmen und in Folge der Ortskernsanierung erfolgte die Entwicklung des unmittelbar südlich benachbarten Bereichs zur zentralen Ortsmitte Pliezhausens; gleichzeitig entwickelte sich nördlich das heutige „Otwin Brucker Schulzentrum“. Die Festsetzung als reines Wohngebiet ist auf Grund des sich bis heute grundlegend veränderten Umfelds nicht mehr zeitgemäß. Darüber hinaus sind die auf ein reines Wohngebiet bezogenen, rudimentären Festsetzungen des Bebauungsplans „Auchtert (Obere Wiesen)“ zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Höhenentwicklung nicht geeignet, die zukünftige städtebauliche Entwicklung im Planbereich zu steuern. Um eine der städtebaulich bedeutsamen Lage im Ortskern adäquate Fortentwicklung im Planbereich zu ermöglichen und zu fördern, wurde eine Änderung des bestehenden Planungsrechts als notwendig angesehen. Das Gebäude Wilhelmstraße / Ecke Karlstraße ist zwischenzeitlich bereits abgebrochen worden; für das Grundstück Wilhelmstraße 12 laufen derzeit Planungen für einen Ersatzbau mit Ladengeschäften und Wohnungen. Weitere Überlegungen bestanden seinerzeit auch für das vorgenannte Grundstück Karlstraße 1.

Im Dezember 2009 hatte der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Auchtert (Obere Wiesen)“ im Bereich nördlich der Wilhelmstraße gefasst („Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Auchtert (Obere Wiesen)“, Pliezhausen, im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 1336/1, 1339/3, 1340/1, 1341/1“). Im Juni 2016 erfolgte ein erneuter Aufstellungsbeschluss zur Planänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit Feststellung des Planentwurfs; nach der Offenlage und der Information der Behörden ruhte das Verfahren. Das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung wurden im November 2017 neu gefasst; von der neu eingeführten Festsetzungsmöglichkeit eines „Urbanen Gebiets“ sollte vorliegend Gebrauch gemacht werden. Aus Gründen der Rechtsklarheit und Übersichtlichkeit sollte zudem ein eigenständiger Bebauungsplan geschaffen werden. Daher wurde die Aufstellung des Planwerks „Ortszentrum - 3. Erweiterung“ beschlossen. Im Spätsommer 2018 wurden die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung durchgeführt. Danach wurde das Verfahren erneut ruhend gestellt, da die beiden Bauwünsche sich seinerzeit doch nicht so schnell konkretisierten wie erwartet. Trotzdem wurde seitens beider Bauherrschaften signalisiert, dass die Bauwünsche grundsätzlich weiterverfolgt würden, weshalb mit der Fortführung des Verfahrens zugewartet werden sollte, um nicht womöglich mehrfach die Entwürfe ändern zu müssen.

Nun liegen zwischenzeitlich beide Bauanträge vor. Die Planung soll daher fortgeführt werden. Zur (vorübergehenden) Sicherung der Planung ist der Erlass einer Veränderungssperre notwendig, damit die nötigen Überarbeitungen der Planentwürfe, welche die Verwaltung zeitnah anstrebt, durchgeführt werden können, ohne dass -möglicherweise nicht mit den Planungszielen in Einklang stehende- Bauanträge genehmigt werden müssten. Sobald die Entwürfe überarbeitet sind und vom Gemeinderat entsprechend Beschluss gefasst wurde, kann nach Eintreten der Planreife nach § 33 BauGB (erneute Durchführung TÖB und öffentliche Auslegung ist hierfür erforderlich) die Veränderungssperre aufgehoben werden.

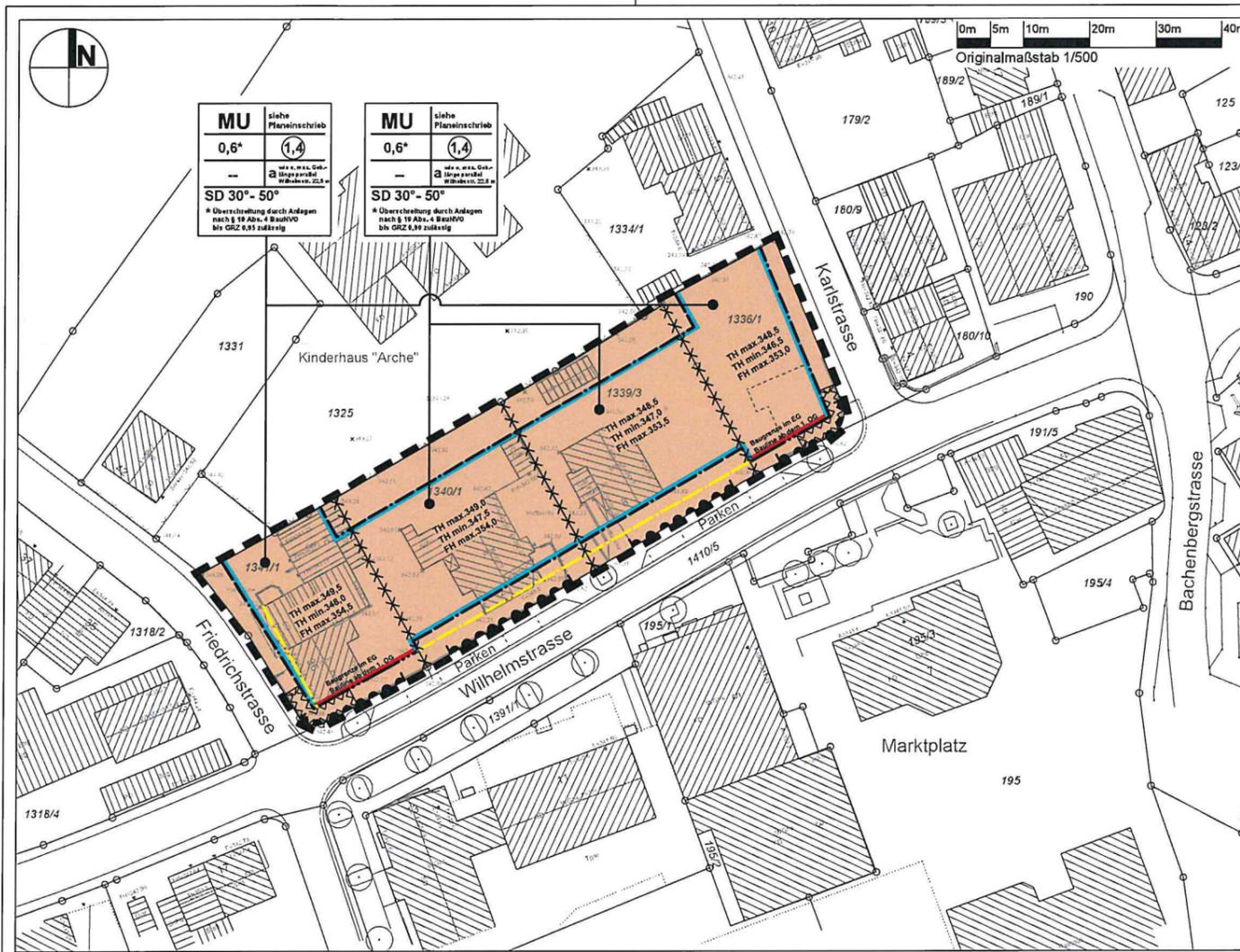
Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst, kann die Gemeinde gemäß § 14 Abs. 1 BauGB zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass erstens Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen 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.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf Planzeichnung, Stand 09.04.2018
- Anlage 2: Entwurf der Satzung über eine Veränderungssperre

Auflage 1
für
Beschau
Nr. 56/2021



ÜBERSICHT LAGE PLANGEBIET



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB	
MU	URBANES GEBIET (§ 6a BauNVO)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUWEISE § 9 (1) Nrn. 1 u. 2 BauGB	
0,6	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
1,4	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
a	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 (4) BauNVO)
NUTZUNGSSCHABLONE § 9 (1) Nr. 1 BauGB	
Art der baulichen Nutzung	Höhenbegrenzung
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
	Bauweise
Dachform / Dachneigung	
Sonstige Festsetzungen	
VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB	
BEREICH OHNE EINW/ AUSFAHRT	
BEGRENZUNGSLINIEN	
—	GELTUNGSBEREICH
—	BAUGRENZE
—	BAUGRENZE WIRD AUFGEHOBEN
—	BAULINIE HIER: BAULINIE AB DEM ERSTEN OBERGESCHOSS GLEICHZEITIG GÜLTIG ALS BAUGRENZE FÜR ERDGESCHOSS
—	ABGRENZUNG SONSTIGE UNTERSCHIEDLICHE FESTSETZUNGEN HIER: HÖHENFESTSETZUNGEN / FESTSETZUNGEN GRZ
SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	
—	VON DER BEBAUUNG FREIHALTENDE FLÄCHEN § 9 (1) Nr. 10 BauGB
z.B. 30°	DACHNEIGUNG
SD	SATTELDACH
SONSTIGE DARSTELLUNGEN / KENNZEICHNUNGEN	
z.B. 1339/3	GRUNDSTÜCKSGRENZEN / FLURSTÜCKS- NUMMERN BESTAND Z. ZEITPUNKT DER PLANAUFSTELLUNG

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 13a BauGB am
 - Feststellung des Entwurfs und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und berührten Behörden am
 - Benachrichtigung der berührten Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 2 BauGB am
 - Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vom bis
 - Satzungsbeschluss des Gemeinderats gem. § 10 Abs. 1 BauGB am
- Ziffern 1 - 5 bestätigt:
Pliezhausen, den
- Christof Dold Bürgermeister
6. Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung am
- Ziffer 6 bestätigt:
Ausgefertigt, Pliezhausen, den
- Christof Dold Bürgermeister

GEMEINDE
PLIEZHAUSEN



Bebauungsplan „Ortszentrum - 3. Erweiterung
(nördlich der Wilhelmstraße)“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Planstand: ENTWURF 09.04.2018

LUTZ
PARTNER
STADTPLANER
ARCHITECTEN
BEARBEITER: KA
PROJEKT-NR.: Pl 37
MASSTAB:
DATUM: 09.04.2018

Satzung über eine Veränderungssperre im Bereich „Ortszentrum - 3. Erweiterung (nördlich der Wilhelmstraße)“, Pliezhausen

Aufgrund von § 14 und § 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), 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 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), hat der Gemeinderat der Gemeinde Pliezhausen am 20.04.2021 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Anordnung der Veränderungssperre

Der Gemeinderat hat am 24.07.2018 für das in § 2 bezeichnete Gebiet die Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Ortszentrum - 3. Erweiterung (nördlich der Wilhelmstraße)“ beschlossen. Zur Sicherung der Planung wird eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist im Lageplan vom 12.04.2021 dargestellt, der Bestandteil dieser Satzung ist. Die Veränderungssperre umfasst den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Ortszentrum - 3. Erweiterung (nördlich der Wilhelmstraße)“ und somit die Grundstücke Flst. Nrn. 1336/1, 1339/3, 1340/1 und 1341/1 der 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 _____.



Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen



**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
"Ortszentrum - 3. Erweiterung (nördlich der
Wilhelmstraße)", Pliezhausen
- Satzung über eine Veränderungssperre**

Lageplan vom 12.04.2021

- - - = Geltungsbereich

Ausgefertigt! Pliezhausen, den

Christof Dold, Bürgermeister