

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 101/2021

Gemeinderat

Ortschaftsrat
Rübgarten

öffentlich

06.09.2021
AZ 621.41
Stefan Adam

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Äckerle III", Rübgarten
- Wiederaufgreifen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB / Erneuter
Aufstellungsbeschluss nach neuem Bauplanungsrecht
- Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre

I. Beschlussvorschlag

1. Das derzeit ruhende, mit Beschluss vom 21.03.2017 eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Äckerle III“, Rübgarten, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird wiederaufgegriffen und fortgeführt. Der am 24.03.2017 ortsüblich bekannt gemachte Aufstellungsbeschluss wird hierzu zur Umstellung des Verfahrens auf das aktuelle Bauplanungsrecht aufgehoben und für den im Lageplan vom 06.09.2021 (Anlage 1) dargestellten Geltungsbereich ein erneuter Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans und Örtlicher Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst (Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO).
2. Die Planungsziele werden entsprechend den Ausführungen in der Begründung festgelegt.
3. Für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Äckerle III“, Rübgarten, wird zur Sicherung der Planung 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.
4. 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.

5. Die Veränderungssperre umfasst den im Lageplan vom 06.09.2021 dargestellten Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Äckerle III“, Rübgarten, und somit die Grundstücke Flst. Nrn. 118, 118/1, 118/2, 119, 526/5, 526/7 und 526/8 der Gemarkung Rübgarten.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

II. Begründung

Der Gemeinderat der Gemeinde Pliezhausen hat am 21.03.2017 beschlossen, den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Äckerle III“ aufzustellen, dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 24.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Seither ruht das Verfahren, da die weiteren Entwicklungen nicht wie erwartet eingetreten sind und daher auch nicht absehbar waren. Nun wurde das Grundstück Flst. Nr. 526/7 (Äckerlestraße 6, ehemaliges NAK-Gebäude) verkauft, ein entsprechendes Bauvorhaben ist in Planung. Daher lebt nun das Planungsbedürfnis (§ 1 Abs. 3 BauGB) wieder auf, sodass das Bebauungsplanverfahren fortgeführt werden soll. Da sich zwischenzeitlich im Bauplanungsrecht einige Änderungen ergeben haben (i.W. zuletzt durch das am 23.06.2021 in Kraft getretene Baulandmobilisierungsgesetz), die auch inhaltlich relevant sind, soll das Verfahren auf das neue Recht umgestellt werden. Unbeschadet der Überleitungsvorschrift in § 233 BauGB soll dies aus Gründen der (Rechts-)Klarheit und Verfahrensstringenz durch die formale Aufhebung des bisherigen Aufstellungsbeschlusses und die Fassung eines neuen Aufstellungsbeschlusses erfolgen. Zu den Planungszielen wird zunächst auf die nachstehenden Ausführungen verwiesen, die der dem Aufstellungsbeschluss vom 21.03.2017 zugrundeliegenden Drucksache Nr. 22/2017 entnommen sind:

Der im Lageplan vom 08.03.2017 (Anmerkung: Inhaltsgleich jetzt Lageplan vom 06.09.2021) dargestellte Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Äckerlestraße 2, 4, 6 und 8 sowie Oberweiler 14 und 16 (Flst. Nrn. 118, 118/2, 119, 526/5, 526/7 und 526/8, Gemarkung Rübgarten) sowie das Wegegrundstück Flst. Nr. 118/1, Gemarkung Rübgarten. Für diesen Bereich sollen ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften aufgestellt werden.

Derzeit gibt es für diesen Bereich keinen qualifizierten Bebauungsplan. Es existiert lediglich eine Baulinie aus dem Jahr 1950, welche entlang der Äckerlestraße verläuft und im Bereich des Grundstücks Äckerlestraße 8 nach Südosten abknickt. Dort war ursprünglich der Bau einer Straßenverbindung zwischen Äckerlestraße und Riedweg geplant, die jedoch nicht realisiert wurde. Teilweise ist die entsprechende Baulinie auch durch den im Anschluss an das vorgeschlagene Plangebiet im Nordosten angrenzenden Bebauungsplan „Äckerle I“ überplant und aufgehoben worden. Im Flächennutzungsplan ist der vorgeschlagene Bereich mit Ausnahme des Grundstücks Äckerlestraße 6, das als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ dargestellt ist, als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit möglicher Neubauvorhaben, nach Abbruch der bestehenden Bebauung, würde sich somit nach der Baulinie und gemäß § 34 BauGB nach der vorhandenen Umgebungsbebauung richten.

Die Grundstücke liegen in der erweiterten Ortsmitte von Rübgarten in absolut ruhiger Wohnlage. Die nähere Umgebung ist von einer kleinteiligen Wohnbebauung geprägt, im angrenzenden Bebauungsplangebiet „Äckerle I“ ist ein reines Wohngebiet festgesetzt. Eine städtebaulich sinnvolle Überplanung dieses Gebiets ist aus diesem Grund von großer Bedeutung. Innerhalb des Plangebiets könnten einige Veränderungen anstehen, insbesondere ist die künftige Nutzung des Grundstücks Äckerlestraße 6 nach Aufgabe der dortigen Nutzung durch die Neupostolische Kirche nicht absehbar. Dieses Grundstück mit einer Größe von 791 m² ermöglicht eine große Palette an unterschiedlichen Vorhaben. Gleiches gilt für die Grundstücke Äckerlestraße 2, 4 und 8, die noch entsprechende Reserven und Nachverdichtungspotentiale aufweisen. Da die Entwicklung derzeit nicht absehbar ist, sollen zur Sicherstellung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften aufgestellt werden. Dies erfolgt einerseits, um eine maßvolle Nachverdichtung dieses Bereichs sicherstellen zu können.

Andererseits soll auch die bestehende, städtebaulich erwünschte Charakteristik eines sehr ruhigen Wohngebiets gesichert und weiterentwickelt werden. Nach Aufgabe der Nutzung des Gebäudes Äckerlestraße 6 als Kirche sind in diesem Bereich ausschließlich Wohngebäude vorhanden. In Fortführung des Gebietstyps des benachbarten Baugebiets „Äckerle I“ sollen daher die beiden Grundstücke Äckerlestraße 6 und 8 künftig als reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) festgesetzt werden. Reine Wohngebiete dienen im Unterschied zu allgemeinen Wohngebieten nur dem Wohnen, somit sind nur Wohngebäude zulässig (seit der Novelle 2013 auch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen). Nur ausnahmsweise können kleinere der Gebietsversorgung dienende Läden, Handwerksbetriebe und Infrastruktureinrichtungen zugelassen werden. Damit ist der Erhalt der sehr ruhigen Wohnlage in diesem Gebiet gesichert. Gleichzeitig stellt dieses Gebiet einen Übergang zum Bereich Oberweiler dar, der im Vergleich „nur“ vorwiegend von Wohnnutzungen geprägt ist. So ist im Gebäude Äckerlestraße 4 beispielsweise ein kleiner Handel mit Naturprodukten zu finden, der der Versorgung des Gebiets dient. Daher sollen die restlichen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs, beginnend ab dem Grundstück Äckerlestraße 4, als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt werden. Somit wird einerseits die städtebaulich erwünschte, hohe Wohnqualität in diesem sehr ruhigen Gebiet sichergestellt und fortentwickelt und andererseits auch der bestehenden Bebauungsstruktur und der näheren Umgebung Rechnung getragen. Zur Erreichung dieser Ziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Im weiteren Verfahren können dann der zentralen und äußerst ruhigen Lage des Gebiets angemessene Festsetzungen und gestalterische Vorgaben durch den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften getroffen werden, um auf diese Weise die Planung zu sichern. Dies ist notwendig, um eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten. Aufgrund des gefassten Aufstellungsbeschlusses könnten außerdem mögliche, kurzfristig eingehende Baugesuche zurückgestellt werden, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch ein Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde. Damit wäre die erforderliche Zeit für die Ausarbeitung und Festlegung dessen gegeben, was das Gebiet prägen und

gestalten soll. Auch könnte zur Sicherung der Planung im Bedarfsfall eine Veränderungssperre erlassen werden.

Aus den genannten Gründen ist es notwendig, einen Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften für diesen Bereich aufzustellen. Er wird daher vorgeschlagen, zunächst den Aufstellungsbeschluss zu fassen und diesen ortsüblich bekannt zu machen.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, weil es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden. Die Örtlichen Bauvorschriften können nach § 74 Abs. 7 LBO ebenfalls im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden.

An den Planungszielen hat sich nichts geändert; mit dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften soll die bestehende ruhige, kleinteilige Wohngebietsstruktur gesichert und weiterentwickelt werden. Gleichzeitig sollen angemessene und maßvolle Möglichkeiten der Nachverdichtung unter Wahrung des Gebietscharakters und der bestehenden Struktur sowie eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet 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.

Zur Sicherung der Planung im Bestand ist für das Plangebiet „Äckerle III“ der Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB erforderlich, um das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften den städtebaulichen und gestalterischen Vorstellungen der Gemeinde entsprechend durchführen zu können. Die Veränderungssperre begründet ein befristetes repressives Bauverbot mit Befreiungsvorbehalt, welches 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).

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).

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan vom 06.09.2021 mit Eintragungen
- Anlage 2: Entwurf der Satzung über eine Veränderungssperre vom 06.09.2021
- Anlage 3: Auszug aus dem Ortsbauplan Rübgarten mit Eintragungen