

Fachbereich 4
Ersteller: Andrea Schopf
Az.: A023.222;
A022.32; 622.19
Datum: 18.03.2024

Beratungsfolge	Datum	Zweck	Status	TOP
Bauausschuss	16.04.2024	Vorberatung	nichtöffentlich	4.
Gemeinderat	23.04.2024	Beschlussfassung	öffentlich	11.

Satzung über eine Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Burgweg - Teiländerung II, 1. Änderung"
hier: Satzungsbeschluss

Anlage(n): - Satzungstext (Anl.1)
- Lageplan Abgrenzung der Veränderungssperre (Anl. 2)

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Satzung über eine Veränderungssperre (Anlage 1) im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „Burgweg - Teiländerung II, 1. Änderung“ in Pfullingen nach §§ 14 und 16 BauGB.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung über eine Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

Stefan Wörner
Bürgermeister

Sachverhalt

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat der Stadt Pfullingen hat am 23.04.2024 in öffentlicher Sitzung den Beschluss über die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans "Burgweg, Teiländerung II, 1. Änderung" in Pfullingen gefasst.

Mit dem Bebauungsplan „Burgweg – Teiländerung II, 1. Änderung“ sollen die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung klargestellt und konkretisiert werden. Zur Stärkung dieses Bereichs vor allem auch im Kontext mit der Burgwegsiedlung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die entlang der Marktstraße – wichtige Lauflage – und Arbachstraße eine Freihaltung der Erdgeschosszone für gewerbliche Nutzungen weiterhin ermöglichen. Den Erdgeschosszonen kommt eine besondere stadtgestalterische und funktionale Bedeutung im Sinne eines Ankunfts-/ Umsteigepunkts (Bushaltestelle) zu.

Zwischenzeitlich liegt der Baurechtsbehörde ein konkreter Bauantrag im Planbereich vor, welcher eine Umnutzung der Erdgeschosszone von gewerblicher Nutzung in Wohnen zum Gegenstand hat. Die beantragte Umnutzung steht im Gegensatz zu der mit dem Aufstellungsbeschluss verfolgten o.g. städtebaulichen Zielsetzung.

Zur Sicherung der Planung soll im Bereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB beschlossen werden. Vorhaben und Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, die von der Veränderungssperre erfasst werden, unterliegen einem Bau- bzw. einem Veränderungsverbot. Ausnahmen von der Veränderungssperre können gem. § 14 Abs. 2 BauGB zugelassen werden.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauGB tritt die Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern. Gemäß § 17 Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde, wenn besondere Umstände es erfordern, die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern.

2. Alternative Lösungen

Bei einem Verzicht auf eine Veränderungssperre würde eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des zukünftigen Bebauungsplans „Burgweg, Teiländerung II, 1. Änderung“ in Pfullingen gefährdet, da unter Umständen Baugenehmigungen für Vorhaben erteilt werden müssten, die den Zielen des zukünftigen Bebauungsplans widersprechen. Die Verwaltung empfiehlt daher, dem Beschlussantrag zu folgen, um die städtebauliche Entwicklung im Planbereich zu sichern.

3. Finanzielle Auswirkungen

Die Veränderungssperre hat keine finanziellen Auswirkungen. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass den Betroffenen gemäß § 18 BauGB eine angemessene

finanzielle Entschädigung für die hierdurch entstandenen Vermögensschäden zusteht, wenn die Veränderungssperre länger als vier Jahre über den Zeitpunkt der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs hinaus dauert.

gez. Timo Kühnel
Fachbereichsleitung
Stadtentwicklung und Baurecht

gez. Andrea Schopf
Stadtentwicklung und Baurecht

Stadt Pfullingen

Landkreis Reutlingen



Beschlussvorlage Nr. XY/2024
Anlage 1

Satzung über eine Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Burgweg - Teiländerung II, 1. Änderung" in Pfullingen

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I S. 394) i. V. m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) hat der Gemeinderat der Stadt Pfullingen am 23.04.2024 in öffentlicher Sitzung folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erlass der Veränderungssperre

Der Gemeinderat der Stadt Pfullingen hat am 23.04.2024 in öffentlicher Sitzung den Beschluss über die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans "Burgweg, Teiländerung II, Teiländerung 1" in Pfullingen gefasst. Zur Sicherung der Planung wird für das in § 2 dieser Satzung näher beschriebene Gebiet eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre wird wie folgt begrenzt:
 - im Norden: durch die Arbachstraße,
 - im Westen: durch die Marktstraße/ Eichendorffstraße,
 - im Süden: durch die Hauffstraße,
 - im Osten: durch die Grundstücke Flst. 2464 sowie 2466.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst folgende Grundstücke: Flst. 2462, 2462/1 bis 2462/41.

- (3) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Übersichtsplan, der als Anlage zur Veränderungssperre Bestandteil der Satzung ist.

§ 3

Inhalt und Rechtswirkung der Veränderungssperre

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 2) dürfen
1. Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch (BauGB) nicht durchgeführt werden oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:
 - a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben,
 - b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten;
 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- (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

Diese Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

§ 5

Geltungsdauer

- (1) Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit der für den Geltungsbereich dieser Satzung aufzustellende Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, gemäß § 17 Abs. 1 S. 1 BauGB spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren. Auf diese Frist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuches nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen (§ 17 Abs I, S. 2 BauGB).

- (2) Die Frist kann gemäß § 17 Abs. 1, S.3 BauGB um ein Jahr verlängert werden.
- (3) Näheres regelt § 17 BauGB.

Aufgestellt: Pfullingen, den XX.XX.2024

Fachbereich 4 – Stadtplanung

Ausgefertigt: Pfullingen, den XX.XX.2024

Stefan Wörner

Bürgermeister

Die Veränderungssperre kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Jedermann kann die Veränderungssperre einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Hinweis nach § 215 Abs. 2 BauGB

Eine beachtliche Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und Flächennutzungsplans und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB werden gemäß § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Pfullingen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

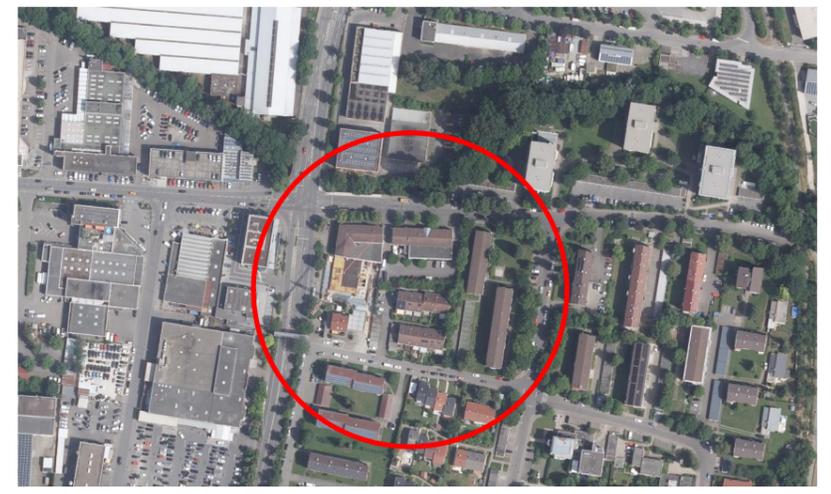
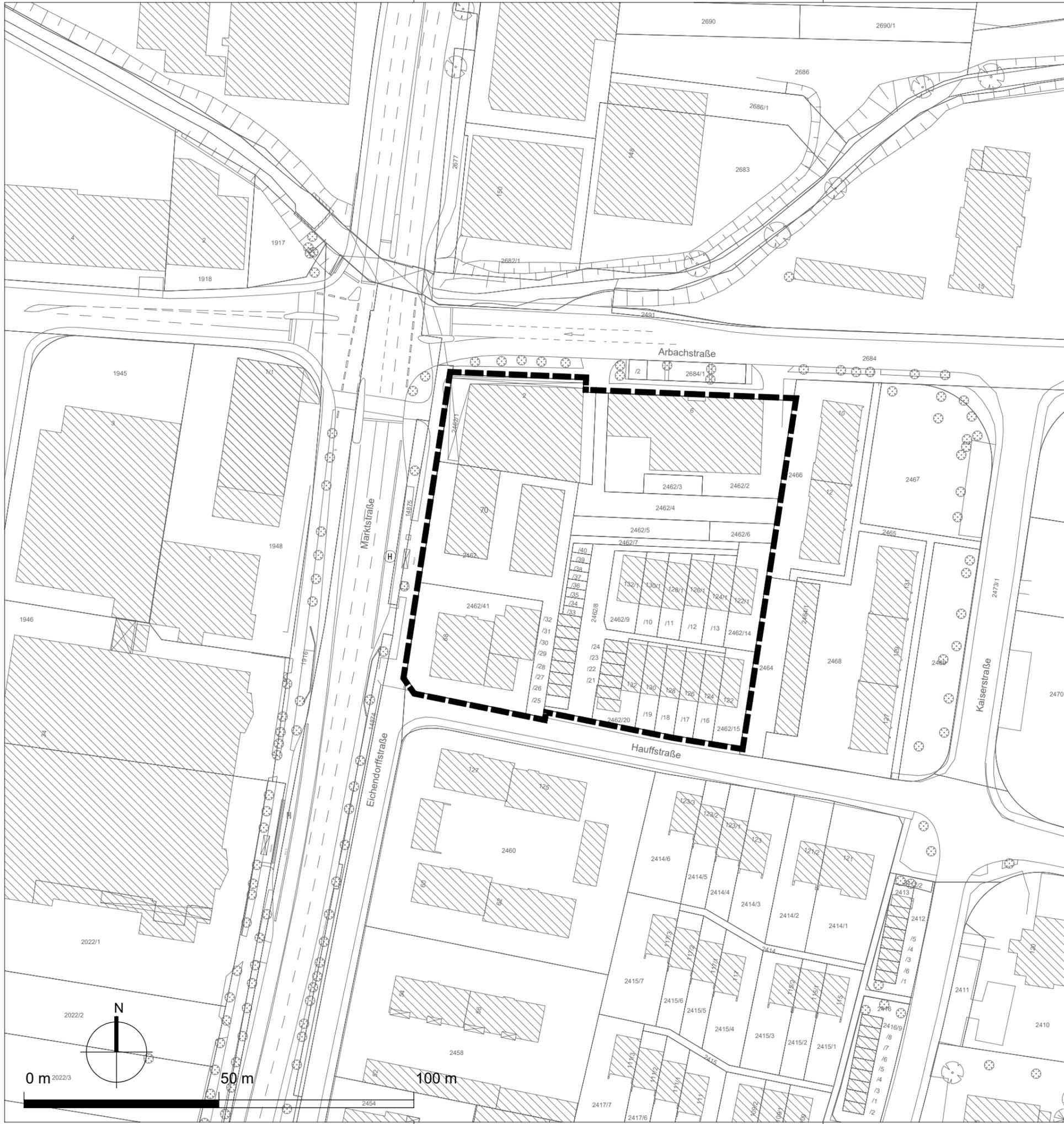
Hinweis nach § 18 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Absatz 1 hinaus, ist den Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten, § 18 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in § 18 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Auf das Erlöschen des Entschädigungsanspruchs nach § 18 Abs. 3 BauGB wird hingewiesen.

Hinweis nach § 4 Abs. 4 und Abs. 5 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GemO oder auf Grund der GemO zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Stadt Pfullingen, Marktplatz 4 + 5, 72793 Pfullingen, unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen. Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften sind unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich bei der Stadt Pfullingen geltend zu machen.



Abgrenzung der Veränderungssperre



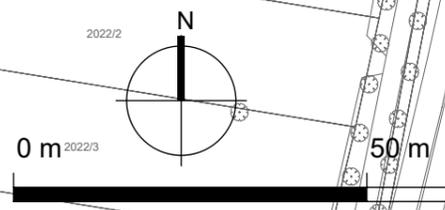
STADT PFULLINGEN
 Fachbereich 4 - Stadtentwicklung und Baurecht

Veränderungssperre

für den räumlichen Geltungsbereich des künftigen
 Bebauungsplans "Burgweg - Teiländerung II, 1. Änderung"

Plandatum	bearb.	MKn	Maßstab	Plan-Nr.:
05.04.2024	gez.	MKn	1: 1000	1
	gepr.			

Dateiname: SE_BPlan Burgweg Teiländerung II, 1. Änderung



H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Druckdatum: 26.03.2024

Anlage 2 zur Drucksache Nr. 037/2024