

Bebauungsplan für das Gebiet „Ortsmitte Seitingen“ sowie Erlass einer Veränderungssperre

I. Anlass der Planung

Die beiden Ortskerne Seitingen und Oberflacht haben im Zuge des strukturellen Wandels der letzten Jahrzehnte deutliche Veränderungen erfahren. Wie auch in vielen anderen ländlichen Gemeinden, ist die ehemals ländliche Prägung im heutigen Ortsbild meist nur noch durch ehemalige landwirtschaftliche Anwesen und Bauernhäuser, die zu Wohnzwecken umgebaut wurden, erkennbar. Dennoch ist die Seitingener Ortsmitte noch immer durch eine recht vielfältige Nutzungsmischung geprägt. Neben zwei Gastronomiebetrieben, mehreren Dienstleistungs-, Einzelhandels- und kleineren Gewerbebetrieben sowie der Gemeindeverwaltung, stellt jedoch das Wohnen die dominierende Nutzungsform in der Ortsmitte dar. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, das Wohnumfeld zu sichern und zu stärken und mögliche Nutzungskonflikte auszuschließen, beabsichtigt die Gemeinde im Bereich der Seitingener Ortsmitte einen Bebauungsplan aufzustellen.

II. Ziel des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan soll insbesondere die zulässige Art der baulichen Nutzung dahingehend gesteuert werden, dass potenziell störintensive Gewerbe- und Handwerksbetriebe, bei denen eine Verträglichkeit mit der vorwiegenden Wohnfunktion nicht gegeben ist, ausgeschlossen oder nur in eingeschränkter Form zugelassen werden.

Diese und weitere Festsetzungen sind im Zuge der Planaufstellung festzulegen. Dabei soll in Abstimmung mit der Verwaltung und dem Gemeinderat auch geprüft werden, inwieweit es ergänzender baugestalterischer Festsetzungen bedarf (bspw. zu Gebäudehöhen, Geschosshöhe, Dachformen und Dachneigungen), um dem bis heute erhaltenen traditionellen Erscheinungsbild der Ortsmitte Rechnung zu tragen. Grundsätzlich wird jedoch ein möglichst einfacher und pragmatischer Bebauungsplan vorgeschlagen, der sich auf den wesentlichen Regelungsbedarf, also insbesondere die Steuerung der zulässigen Nutzungsarten in der Ortsmitte beschränkt.

a. Einzelne Festsetzungen

Die Verwaltung schlägt vor, als Art der baulichen Nutzung ein **urbanes Gebiet** (§ 6a Baunutzungsverordnung) festzulegen. Diese dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen und kulturellen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Störende Gewerbebetriebe wie zum Beispiel Kfz-Werkstätten können explizit ausgeschlossen werden. Während im Mischgebiet ein ausgeglichenes Verhältnis von Wohnnutzung und die gewerblicher Nutzung vorgesehen ist, kann die Wohnnutzung im urbanen Gebiet überwiegen.

Im Bebauungsplan können darüber hinaus Regelungen zur Dachform und Dachneigung sowie zur Geschossigkeit und zum Baufenster getroffen werden. Werden keine Regelungen getroffen, sind einzelne Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach muss sich dieses in die Umgebungsbebauung einfügen.

III. Veränderungssperre

a. Ziel

Da sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Planaufstellung des Bebauungsplans nach den bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften richtet (§ 34 BauGB), ergibt sich für die Gemeinde die Gefahr, dass vor Inkrafttreten des Bebauungsplans Bauvorhaben verwirklicht werden, die ihren planerischen Vorstellungen zuwiderlaufen. Um dieser Gefahr zu begegnen und die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans zu sichern, kann die Gemeinde gemäß § 14 Abs. 1 BauGB eine Veränderungssperre als Satzung erlassen.

b. Wesentliche Wirkung der Veränderungssperre

Die Wirkung der Veränderungssperre besteht darin, dass während ihrer Geltungsdauer Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Vorhaben nach § 29 Abs. 1 BauGB sind die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, auch Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs' sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten. Die Beseitigung baulicher Anlagen wird ebenfalls von § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfasst.

Die Veränderungssperre bezieht sich auch auf Vorhaben, die keinem bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren unterfallen.

Im Geltungsbereich einer Veränderungssperre dürfen weiterhin erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden (§ 14 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

c. Ausnahmen von der Veränderungssperre

Die Bauaufsichtsbehörde kann gemäß § 14 Abs. 2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde im Einzelfall von den Verboten einer Veränderungssperre eine Ausnahme zulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

d. Bereits genehmigte Vorhaben, Unterhaltungsmaßnahmen und bisherige Nutzungen

Nach § 14 Abs. 3 BauGB werden Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, oder auch Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden können, von der Veränderungssperre nicht berührt.

Gleiches gilt für Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

e. Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre

Mit der Veränderungssperre sollen die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans gesichert werden. Der Erlass einer Veränderungssperre setzt gemäß § 14 Abs. 1 BauGB einen ortsüblich bekannt gemachten Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans voraus.

f. Geltungsdauer

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

Die Gemeinde kann eine außer Kraft getretene Veränderungssperre ganz oder teilweise erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen.

Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit das Bebauungsplanverfahren rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

g. Geltungsbereich

Vorgeschlagen wird, den Planbereich des Bebauungsplans und der Veränderungssperre auf den im Lageplan (Anlage) skizzierten Bereich der Ortsmitte zu beschränken.

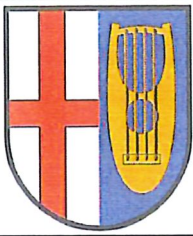
IV. Weiteres Verfahren

Der Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und die Veränderungssperre können für die öffentliche Sitzung am 14. Dezember 2022 vorbereitet in derselben Sitzung beschlossen werden. Mit der anschließenden ortsüblichen Bekanntmachung tritt die Veränderungssperre in Kraft.

Seitingen-Oberflacht, 16. November 2022


Buhl, Bürgermeister

Anlage

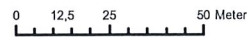


Gemarkung:
Seitingen

Planauskunft

Gemeinde Seitingen-Oberflacht

Maßstab : 1:2.000



Bearbeiter:

Buhl

Projekt:

Datum: 03.11.2022

