## Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB)

# Amtliche Bekanntmachung über den Erlass einer Veränderungssperre nach §§ 14, 16 und 17 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes „Feldstraße“

Der Gemeinderat der Gemeinde Pforzen hat in der öffentlichen Sitzung am 07.02.2022 in Kenntnis des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes **„Feldstraße“** für das Gebiet östlich der Feldstraße, zwischen dem Lerchenweg im Norden und Süden und dem Tannenweg im Osten, auf Grund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3634) nachfolgende Satzung beschlossen:

### § 1 Zu sichernde Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Pforzen hat in seiner Sitzung am 07.02.2022 für das in § 2 bezeichnete Gebiet des Bebauungsplanes **„Feldstraße“** die gegenständliche Veränderungssperre beschlossen.

Die Gemeinde Pforzen legt Wert auf Innenentwicklung und möchte diese auch außerhalb des historischen Ortskernes nicht ungesteuert lassen. Sowohl die Dimensionen beim Verkehr als auch im Bauwesen haben sich seit der Erstellung des Planes „Pforzen Nord + Ost“, 4. Änderung und Erweiterung, stark verändert. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich zu ermöglichen ist es nicht ausreichend, die Nachverdichtung ungesteuert voranzutreiben, sondern nötig, auch weitere Faktoren in die Betrachtungen einzubeziehen. Die Nutzungsmischung und die stark unterschiedliche Bebauungsdichte im Bestand erfordern genauere Betrachtungen. Auch Verkehrssituation und Grünstrukturen sind zu erfassen und neu zu ordnen. Durch die Planung soll eine maßvolle und für das Ortsbild verträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Durch diese gewünschte Nachverdichtung muss auch in der Planung Vorkehrungen zur Bewältigung des Verkehrs getroffen werden. Dabei soll auch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sichergestellt werden. Die öffentlichen Verkehrsflächen müssen bei der generellen Zunahme des Parkflächenbedarfs im Straßenraum überplant werden. Auch der Abstand der Bebauung zur zukünftigen Verkehrsfläche ist damit neu zu regeln. Ziel ist es, das Ortsbild mit seinen Vorgartenbereichen unter den Herausforderungen der Nachverdichtung zu erhalten. Insbesondere sollen durch die Planung die noch freien Flächen im Plangebiet städtebaulich geordnet werden.

Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wird die Veränderungssperre erlassen.

### § 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes **„Feldstraße“**.
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 231/1-3, 231/4 TF, 231/6, 231/11, 233 TF, 234, 235, 236, 237, 237/1-4, 238, 238/1, 238/3-7, 238/10 TF, 239, 239/1, 239/3, 239/4, 239/8-18, alle Gemarkung Pforzen. Er weist eine Größe von ca. 2,70 ha auf.
Der genaue Umgriff und die einbezogenen Grundstücke sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Abbildung 2: Lageplan Geltungsbereich des Bebauungsplanes / der Veränderungssperre, unmaßstäblich

## § 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre, Ausnahmen

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten;
- 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 oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

## § 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 bezeichnete Gebiet rechtsverbindlich wird. Die Verlängerung Ihrer Geltungsdauer nach § 17 BauGB bleibt unberührt.

Pforzen, 14. Februar 2022

Gemeinde Pforzen

Herbert Hofer
1. Bürgermeister

An die Amtstafeln der Gemeinde Pforzen
sowie der Verwaltungsgemeinschaft
Pforzen

angeheftet am: 15.02.2022

abgenommen am: