



**Satzung
der Gemeinde Wörnitz
über die Veränderungssperre im Bereich des aufzustellenden
Bebauungsplanes Nr. 13 „Altort Wörnitz“**

Gemäß den §§ 14, 16 und 17 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) beschließt der Gemeinderat Wörnitz in seiner Sitzung vom 03.09.2009 folgende Satzung:

§ 1 Anordnung der Veränderungssperre

Der Gemeinderat der Gemeinde Wörnitz hat am 03.09.2009 beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 13 „Altort Wörnitz“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Zur Sicherung der Planung wird für das in § 2 genannte Gebiet eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist im Lageplan (Anlage 1) dargestellt. Er befindet sich in einem Gebiet, für das der Gemeinderat Wörnitz die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Altort Wörnitz“ beschlossen hat.
- (2) Der Lageplan (Anlage 1) ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Inhalt und Rechtswirkung der Veränderungssperre

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen gemäß § 14 BauGB
 - a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden
 - b) Erhebliche oder wesentliche 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 Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechtes 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 Anordnung der Veränderungssperre tritt gemäß § 16 Abs. 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

§ 5 Geltungsdauer

- (1) Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 Abs. 1 BauGB nach Ablauf von zwei Jahren nach Inkrafttreten außer Kraft.
- (2) Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 Abs. 5 BauGB in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Wörnitz, den 03.09.2009

.....
gez : Beck 1. Bgm. (Siegel)
Gemeinde Wörnitz



Begründung

1. Anlass der Veränderungssperre und Planungsziele

Die Bauleitpläne der Kommunen sollen nach § 1 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen

- ⇒ die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- ⇒ die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- ⇒ die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung
- ⇒ die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- ⇒ die Belange des Umweltschutzes
- ⇒ die Belange der Wirtschaft (keine abschließende Aufzählung vgl. § 1 Abs 5 BauGB)

Aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft werden zahlreiche landwirtschaftliche Nebengebäude in Wörnitz nicht mehr genutzt, es entstehen zunehmend Leerstände im Altort. Derzeit befinden sich im Altort Wörnitz nur noch zwei aktiv wirtschaftende landwirtschaftliche Betriebe. Zudem gibt es mehrere leerstehende Wohngebäude. Im Ortskern leben verstärkt alte oder alleinstehende Menschen, junge Familien fehlen im Ortskern. Andererseits kann die Gemeinde Wörnitz lediglich noch 4 Bauplätze im Baugebiet Biegfeld zum Verkauf anbieten.

Ziel der Gemeinde Wörnitz ist es, aktiv die Innenentwicklung des Altorts zu steuern, um den Dorfkern zu erhalten bzw. wiederzubeleben. Es sollen neue attraktive Standorte in der Ortsmitte geschaffen werden für unterschiedliche Nutzungen. Dadurch soll der Altort Wörnitz zukunftsfähig gemacht werden.

Aufgrund des demographischen Wandels mit Geburtenrückgang, Wanderung und Alterung der Gesellschaft besteht im ländlichen Raum die Gefahr, dass wohnortnahe Einrichtungen bzw. Angebote der Daseinsvorsorge wie Arztpraxen, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten usw. sich in die Ballungsräume zurückziehen.

Infrastruktureinrichtungen wie Banken oder Poststellen verschwinden zunehmend aus den dörflichen Ortskernen. Durch die dann stattfindende Unattraktivität des ländlichen Raums, werden sich die Abwanderungstendenzen in die Städte verstärken und die Problematik noch verschärfen. Der ländliche Raum, wie z.B. die Gemeinde Wörnitz, hat in der Zukunft nur dann eine Chance, wenn er als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum wahrgenommen wird.

Lebendige Gemeinden erhalten daher eine funktionstüchtige Siedlungsstruktur und entwickeln diese weiter. Im Wesentlichen geht es somit um die Stärkung der Ortsmitte in ihren Funktionen und ihrer Unverwechselbarkeit. Flächen sollen für dorfgerechtes Wohnen und Arbeiten bereitgestellt werden, Flächen für die



Grundversorgung und für Gemeinschaftseinrichtungen wie Gemeindehaus oder Gemeindebücherei sind vorzusehen. Dadurch kann der Altort Wörnitz lebenswert weiterentwickelt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Altort Wörnitz“ soll ein Entwicklungskonzept erstellt werden, wobei hier die Eigentümer und die Bevölkerung frühzeitig in die Planungen einbezogen werden sollen, da diese bei der Umsetzung privater Maßnahmen im Ortskern eine entscheidende Rolle spielen.

Ziel des Bebauungsplanes „Altort Wörnitz“ ist die Schaffung von Baumöglichkeiten im zentralen Ortskern als Ergänzung der Ortsstruktur durch Nachverdichtung. Es sollen Möglichkeiten aufgezeigt werden, ungenutzte Nebengebäude wieder mit Leben zu erfüllen durch Umnutzung als Wohn- oder Geschäftsgebäude. Durch dieses Konzept kann ermöglicht werden, dass der Flächenverbrauch durch die Schaffung neuer Baugebiete am Ortsrand reduziert wird.

Ortsbildprägende Gebäude, die den Charakter des Altorts bestimmen, sind allerdings in jedem Fall zu erhalten.

Durch eine nachhaltige und ganzheitliche Konzeption für die Innenentwicklung des Altorts Wörnitz, können die Entwicklungsziele festgelegt und somit verhindert werden, dass durch Einzelmaßnahmen zukünftige Entwicklungen zum Wohl der Allgemeinheit nicht mehr durchgeführt werden können.

Die Veränderungssperre ermöglicht der Gemeinde Wörnitz bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes die Planungsziele der Gemeinde zu sichern. Mit ihrer Hilfe können erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen im räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes verhindert werden, um der Gemeinde Wörnitz eine sachgerechte Planung zu ermöglichen.

2. Begründung der Veränderungssperre

a) Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre

Die Voraussetzung für den Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB ist erfüllt, da die Gemeinde Wörnitz am 03.09.2009 einen Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Altort Wörnitz“ durchgeführt hat. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 „Altort Wörnitz“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht.

Der Geltungsbereich ist aus dem Lageplan (Anlage 1) ersichtlich.

Da die übergeordneten Ziele des Bebauungsplanes gefährdet sind, ist der Geltungsbereich der Veränderungssperre als verhältnismäßig einzustufen.



c) Ausnahmeregelung

Die Möglichkeit der Ausnahmeregelung gemäß § 14 Abs. 2 BauGB wird in der Satzung explizit erwähnt, um klarzustellen, dass Nutzungsänderungen der Grundstücke nicht von vorneherein unmöglich gemacht werden. Die Satzung hat zum Ziel, die übergeordneten Ziele des Bebauungsplanes nicht zu gefährden. Nutzungen der Grundstücke, die künftig im Bebauungsplan zulässig sein werden, sollen allen im Geltungsbereich liegenden Grundstücken weiter offen bleiben.