



Begründung zur Verlängerung zur Satzung der Stadt Wertingen über eine Veränderungssperre für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 81, 82, 83, 83/1, 92, 92/4, 100/3, 100/5, 101, 102, 103, 103/1, 104, 104/2, 104/3, 119/2 und 119/3 der Gemarkung Wertingen nördlich und südlich der Schmiedgasse

vom 26.02.2025

Stadt Wertingen

Landkreis Dillingen a.d. Donau



Die Veränderungssperre der Stadt Wertingen für die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 81, 82, 83, 83/1, 92, 92/4, 100/3, 100/5, 101, 102, 103, 103/1, 104, 104/2, 104/3, 119/2 und 119/3 der Gemarkung Wertingen, wurde mit Stadtratsbeschluss vom 15.03.2023 beschlossen.

Grund der erlassenen Veränderungssperre ist die Erhaltung des Entwicklungspotenzials der Stadt.

Auf Grundlage der aktuellen Situation, dass das Gebiet, in welchem der Bebauungsplan aufgestellt wird, bebaut ist und durch eine Sanierungssatzung bereits überplant wird, ist es notwendig, dass die städtebauliche Entwicklung durch einen Bebauungsplan und die Veränderungssperre gesichert wird.

Das betroffene Gebiet „Schmiedgasse“ befindet sich im Stadtkern, zwischen der Schul- und Hauptstraße sowie der Badgasse.

Laut dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan befindet sich dort ein Dorfgebiet. Hier kann durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung nach Aufgabe der Brauerei Carry noch weiterer Wohn- bzw. Geschäftsraum sowie Grünanlagen geschaffen werden. Daher muss die Stadt Wertingen tätig werden, um sich Entwicklungspotenziale und die städtebaulichen Bedürfnisse zu erhalten. Durch die geplante Veränderungssperre kann gewährleistet werden, dass hier weiterer Wohn- bzw. Geschäftsraum sowie Grünanlagen geschaffen werden kann und keine Planungen gemäß § 29 BauGB durch Grundstückseigentümer entstehen, welche diesem Ziel entgegenwirken. Das bedeutet, dass weder Gebäude noch andere bauliche Anlagen, welche im Innenbereich erlaubt wären, geplant und erbaut werden können. Des Weiteren dürfen keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen an den Grundstücken durchgeführt werden, welche nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig wären. Das bedeutet, es dürfen beispielsweise keine Anlagen nach Art. 57 Bayerischer Bauordnung errichtet werden.

Stadt Wertingen

Landkreis Dillingen a.d. Donau



Öffentliche Belange stehen der Veränderungssperre nicht entgegen, da zum Zeitpunkt des Erlasses der Veränderungssperre kein positives Baurecht auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 81, 82, 83, 83/1, 92, 92/4, 100/3, 100/5, 101, 102, 103, 103/1, 104, 104/2, 104/3, 119/2 und 119/3 der Gemarkung Wertingen erteilt wurde.

Das bedeutet, dass durch die Planungen von Seiten der Stadt der Bestand der bestehenden Gebäude gesichert bleibt, aber Neubauten und Abrisse nicht ohne städtebauliches Konzept erfolgen sollen. Damit ist eine Einschränkung der Grundstückseigentümer hinnehmbar.

Auf Grund der zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossenen Planungen für einen Bebauungsplan muss die Veränderungssperre verlängert werden.

Die Veränderungssperre wird gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB für ein Jahr verlängert. Die Jahresfrist beginnt am 20.03.2025. Diese tritt außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in §2 genannte Gebiet der Satzung rechtsverbindlich wird, spätestens jedoch nach Ablauf des 19.03.2026.