



Begründung zur Verlängerung zur Satzung der Stadt Wertingen über eine Veränderungssperre für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 103, 111, 243, 243/1, 244/6, 144/17 und 280/1 sowie die Teilfläche Fl.Nr. 144/2 der Gemarkung Gottmannshofen nordöstlich und südwestlich der Gottmannshofer Straße und teilweise im Bereich des Bebauungsplanes „Gottmannshofen Süd“

vom 26.02.2025

Stadt Wertingen

Landkreis Dillingen a.d. Donau



Die Veränderungssperre der Stadt Wertingen für die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 102,103, 111, 243, 243/1, 244/6 und 280/1 sowie die Teilfläche Fl.Nr. 144/2 der Gemarkung Gottmannshofen, 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 geändert wird, teilweise bereits bebaut ist und durch einen bestehenden Bebauungsplan überplant ist, ist es notwendig, dass die städtebauliche Entwicklung durch eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gottmannshofen Süd“ durch die Veränderungssperre gesichert wird.

Das betroffene Gebiet befindet sich im Stadtteil Gottmannshofen, zwischen nordöstlich und südwestlich der „Gottmannshofer Straße“.

Laut dem aktuell gültigen Bebauungsplan befindet sich im bereits bebauten Teil der Veränderungssperre ein Mischgebiet. Der nicht bebaute Teil des Umgriffs, welcher auch nicht im bestehenden Bebauungsplan liegt, ist laut Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ und „Fläche mit besonderer ökologischer, orts- und landschaftsgestalterischer Bedeutung / Talraum von Bebauung und Aufforstung freizuhalten“ dargestellt. Hier kann durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung nach Aufgabe des Autohauses Langer noch weiterer Wohn- bzw. Geschäftsraum 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 geschaffen werden kann und keine Planungen gemäß § 29 BauGB durch den Grundstückseigentümer bzw. Investoren entstehen, welche diesem Ziel entgegenwirken. Das bedeutet, dass weder Gebäude noch andere bauliche Anlagen, welche im Innenbereich erlaubt wären, geplant und erbaut werden können.

Stadt Wertingen

Landkreis Dillingen a.d. Donau



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.

Öffentliche Belange stehen der Veränderungssperre nicht entgegen, da zum Zeitpunkt des Erlasses der Veränderungssperre kein positives Baurecht auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 102, 103, 111, 243, 243/1, 244/6 und 280/1 sowie die Teilfläche Fl.Nr. 144/2 der Gemarkung Gottmannshofen 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.

Die Fl.Nr. 102 der Gemarkung Gottmannshofen wurde bereits durch einen Investor überplant. Weiter wurde auch bereits die Baugenehmigung erteilt, daher wird diese Flurnummer aus der Veränderungssperre herausgenommen, da es keinen Grund gibt die Veränderungssperre für die Fl.Nr. 102 Gemarkung Gottmannshofe weiter aufrechtzuerhalten.

Auf Grund der zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossenen Planungen für eine Bebauungsplanänderung und -erweiterung 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.