

Öffentliche Bekanntmachung

Aufstellung des Bebauungsplanes „Brühläcker, 2. Änderung“ und Inkrafttreten der Veränderungssperre

Der Gemeinderat der Stadt Bopfingen hat am 30. Januar 2025 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für den Bereich „Brühläcker, 2. Änderung“, Gemarkung Kerkingen, einen Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften aufzustellen. Des Weiteren hat der Gemeinderat für denselben Geltungsbereich gemäß §§ 14 und 16 Abs.1 BauGB eine Veränderungssperre zur Sicherung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Veränderungssperre ist in nachfolgender Abbildung dargestellt und umfasst die darin liegenden Flurstücke mit den darauf befindlichen baulichen Anlagen.



Ziele und Zwecke der Bebauungsplanaufstellung

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht der seit 16.10.1986 rechtskräftige Bebauungsplan „Brühläcker 1. Änderung. Dieser entspricht nicht mehr den heutigen Standards zur Schaffung von Wohnraum, was die bauliche Entwicklung und Nachverdichtung nach heutigen

Maßstäben erschwert. Zudem besteht aktuell ein Konflikt bezüglich einer weiteren gewünschten Wohnbebauung auf dem landwirtschaftlichen Grundstück. Die Stadt Bopfingen hat Bedenken, dass hier langfristig eine nicht gewollte "Splittersiedlung" entstehen könnte, denn der Landwirt hat seine landwirtschaftliche Tätigkeit mittlerweile auf ein Minimum reduziert und könnte die Fläche ggf. anderweitig nutzen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, soll deshalb ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Auswirkungen der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre dient der Sicherung der vorbezeichneten, vom Gemeinderat mit Aufstellungsbeschluss vom 30.01.2025 eingeleiteten Bebauungsplanung.

Auf den von der Veränderungssperre betroffenen Grundstücken dürfen, soweit im Einzelfall keine Ausnahmen zugelassen werden können,

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Die Zulassung von Ausnahmen kommt in Betracht, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Das ist regelmäßig der Fall, wenn Maßnahmen die zu sichernde Planung unberührt lassen.

Die Veränderungssperre tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 BauGB außer Kraft, sobald und soweit der für den Geltungsbereich dieser Satzung aufzustellende Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren. Auf diese Frist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuches nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern.

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre gemäß § 18 BauGB und die Vorschriften des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Einsicht in die Unterlagen der Bekanntmachung

Ab sofort kann der Abgrenzungsplan des Bebauungsplanes sowie die Satzung über die Veränderungssperre auf der Homepage der Stadt Bopfingen unter www.bopfingen.de/Startseite/rathaus+buergerservice/ausschreibungen+bekanntmachungen.html eingesehen werden.

Darüber hinaus können die Unterlagen in einer ausgedruckten Fassung bei der Stadt Bopfingen, Stadtbauamt, Marktplatz 1, 73441 Bopfingen, zu den regulären Öffnungszeiten von

Montag bis Freitag	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Dienstag	16.00 Uhr bis 17.00 Uhr
Donnerstag	16.00 Uhr bis 18.00 Uhr

eingesehen werden. Auf Verlangen wird über ihren Inhalt Auskunft gegeben

Satzung über eine Veränderungssperre

für das Gebiet „Brühläcker 2. Änderung“ der Stadt Bopfingen

Aufgrund von §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 sowie 17 Abs. 1 Satz 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) 14 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, in Verbindung mit § 4 der GemO für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) geändert worden ist, hat der Gemeinderat der Stadt Bopfingen am 30.01.2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brühläcker 2. Änderung“ wird eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Flurstücke Nummer 169/3, 169/4, 169/5, 210, 210/1, 210/2, 214, 215, 216, 217, 218, 222, 223, 223/1, 223/2, 223/3, 223/4, 223/5, 223/6, 223/7, 223/8, 223/9, 223/10, 223/11, 223/12, 168 (Teilfläche) sowie 181/1 (Teilfläche).

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist dargestellt im Abgrenzungsplan im Maßstab 1:500 vom 21.01.2025, der als Anlage zur Veränderungssperre Teil der Satzung ist.

§ 3 Inhalt und Rechtswirkung der Veränderungssperre

(1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
2. Erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts 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.

(3) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4 Geltungsdauer

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB maßgebend.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung über die Veränderungssperre tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

- 1) Die Veränderungssperre kann während der üblichen Dienststunden bei der Stadt Bopfingen, Stadtbauamt, Marktplatz 1, 73441 Bopfingen eingesehen werden. Jedermann kann die Veränderungssperre einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.
- 2) Nach § 4 Abs. 4 GemO gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zu Stande gekommen sind, ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen. Die gilt nicht, wenn
 1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
 2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.Ist eine Verletzung nach Absatz 2 Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen. Bei einer Bekanntmachung der Satzung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und die Rechtsfolgen hinzuweisen.

Bopfingen, 21.02.2025

Stadt Bopfingen
gez. Dr. Gunter Bühler
Bürgermeister