

Lindenhof Pätz, Aufstellung eines B-Planes, Veränderungssperre und Gestaltungssatzung

Gremium	Sitzungstermin	Status
Bauausschuss ff. / Gemeindevertretung	26.02.2024 / 12.03.2024	Beratung / Beschluss

Zum Zweck des Erhalts des Gastronomiestandortes Lindenhof in Pätz möge die Gemeindevertretung beschließen und die Verwaltung beauftragen:

- 1.) Einen B-Plan aufstellen, zum Zweck des Erhalts des Gastronomiestandortes mit dem Lindenhof,
- 2.) Den Aufstellungsbeschluss des B-Plan bzw. den B-Plan selbst mit einer Veränderungssperre nach 14 BauGB zu belegen,
- 3.) Eine Änderung des FNP, korrespondierend mit 1.) bzw. und der Ausweisung GASTRONOMIE vorzunehmen,
- 4.) Eine gemeindliche Gestaltungssatzung bzw. Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Pkt. 1 BauGB zu erstellen

Begründung:

Eine Kommunale Bauleitplanung ist eine Pflicht und die Chance der Kommunen!

Der Gesetzgeber hat die Gemeinden **verpflichtet**, die Bodennutzung und die städtebauliche Entwicklung planerisch zu steuern und sinnvoll zu gestalten. Es ist gleichermaßen die Pflicht und das Recht der Gemeinden zu entscheiden, ob, was und wie in der Gemeinde geplant wird. Die sogenannte **Planungshoheit ist Teil des verfassungsrechtlich geschützten kommunalen Selbstverwaltungsrechtes der Gemeinden.**

Das wichtigste Instrument zur Ordnung beziehungsweise Lenkung der baulichen Entwicklung in Gemeinden ist die sog. kommunale Bauleitplanung. Nach § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu lenken.

Der Vollzug der kommunalen Bauleitplanung erfolgt gemäß BauGB zweistufig: die erste Stufe umfasst die Erstellung eines Flächennutzungsplans, die zweite Stufe die Erstellung der Bebauungspläne für räumliche Teilbereiche.

Nach § 1 Abs 5 BauGB sollen Bauleitpläne u.a. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt sichern.

Gleichzeitig soll eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet werden.

Der besondere städtebauliche Charme des Ortsteils Pätz entsteht durch seine historisch gewachsene kleinteilige Dorfstruktur und den historischen Ortskern in landschaftlich reizvoller Umgebung am Pätzer Vordersee. Die baulichen Entwicklungen in den letzten Jahren im Ortsteil Pätz haben diesen gravierend verändert. Eine organische und konzeptionell fundierte Siedlungsentwicklung ist nicht mehr durchgängig gewährleistet.

Im Ortsentwicklungskonzept (OEK) wird dazu ausgeführt:

Der Erhalt des Historischen Dorfkerns ist ein Schwerpunkt und als Stärke in der sektorale Analyse erfasst. [1] Wenngleich den historischen Dorfkernen keine wesentliche nutzungsstrukturelle Funktion zukommt, sind sie dennoch für die Ortsteile von hohem Identitätswert [2] für die Einwohner und Einwohnerinnen (Identitätsanker).

Der vonstattengehende Bedeutungswandel und der Anspruch, die kommunale Rolle in der Region verantwortungsvoll wahrzunehmen, müssen unter dem Vorzeichen der Wahrung des dörflichen Charakters vonstattenzugehen. Dieser ist ein wichtiger Identitätsträger der Gemeinde und der Erhalt dessen, der damit verbundenen Stärken und der kommunalen Eigenständigkeit stellen bei der künftigen Entwicklung eine wichtige Prämisse. [3]

Der Verlust prägnanter, natürlicher, räumlicher Merkmale und Identitäten ist bereits wahrnehmbar und wird als hohes Risiko für die Ortsentwicklung ermahnt!

Das grünblaue und dörflich geprägte Ortsbild spiegelt wichtige Identitätswerte der Gemeinde wieder, die durch die zunehmenden Bautätigkeiten bedroht werden. Die weitere Siedlungsentwicklung des Ortes soll in Zukunft auf (sozial-)räumlicher und funktionaler Ebene einem ganzheitlichen, integrativen und nachhaltigen Ansatz folgen und wachstumsbedingte Aufgaben und Folgewirkungen frühzeitig in der Planung berücksichtigen. [4]

FAZIT: Dem Erhalt des historischen Gasthofes „Lindenhof“ in Pätz – dem letzten existierenden Gasthof, von einst insgesamt 7 Gasthöfen im Ortsteil Pätz – ist deshalb eine ganz besondere Wichtigkeit zuzuordnen!

Erläuterungen zu Begrifflichkeiten BauGB:

1.) Veränderungssperre

§ 14 BauGB regelt die rechtlichen Grundlagen für die Veränderungssperre und ihre Voraussetzungen. Eine Veränderungssperre ist eine vorübergehende Regelung und dient dazu, die Durchführung einer städtebaulichen Planung oder einer jüngst beschlossenen Planung sicherzustellen. Eine Veränderungssperre kann von der Gemeinde beschlossen und für ihr Gebiet verbindlich gemacht werden. Die Veränderungssperre kann für ein bestimmtes Gebiet festgesetzt werden, in dem ein B-Plan in Aufstellung ist und/oder der FNP geändert werden soll. Entscheidend ist dabei, dass der Plan noch nicht rechtsverbindlich ist.

Während der Geltungsdauer einer Veränderungssperre dürfen auf den betroffenen Grundstücken grundsätzlich keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert

werden. Dabei werden sowohl Tätigkeiten im Hoch- als auch im Tiefbau erfasst. § 15 BauGB macht allerdings auch Ausnahmen von der generellen Wirkung der Veränderungssperre geltend. Hierzu zählt unter anderem die Fortführung eines vor Inkrafttreten rechtmäßig begonnenen Vorhabens, die Benutzung einer bereits vorhandenen baulichen Anlage oder durch eine genehmigte öffentliche Nutzung. Auch geringfügige Veränderungen oder der bloße Gebrauch des Grundstücks sind hiervon ausgenommen.

2.) Gestaltungssatzung (bzw. Erhaltungssatzung)

Bei der **Gestaltungssatzung** geht's nicht nur um den Schutz der oft auch denkmalgeschützten Gebäude, sondern ebenso um den Erhalt vieler weiteren Faktoren. Diese können z.B. sein:

- Das Ortsbild, das den optischen Eindruck oder das Straßenbild beinhaltet. Darunter fallen beispielsweise Fassadenanstriche oder die Straßenrandbepflanzung.
- Die Siedlungsstruktur, beispielsweise Grundrisse, Freiräume oder die Struktur der verschiedenen Siedlungsbereiche.

Nach § 172 Abs. 1 Abs. 2 BauGB gilt übrigens, dass mit dem Beschluss über die Aufstellung der Erhaltungssatzung und dessen ortsüblicher Bekanntmachung automatisch § 15 BauGB (Zurückstellung von Baugesuchen) eintritt.

Welche Folgen hätte das?

Grundsätzlich wird bei jedem baulichen Vorhaben dann individuell geprüft, ob sie der Erhaltungssatzung widerspricht. Genehmigungspflichtige Bauvorhaben sind grundsätzlich:

- der Verkauf von Gebäuden
- der Abbruch oder Rückbau von Gebäuden
- Modernisierungen
- Nutzungsänderungen

Ohne eine erhaltene Genehmigung über die geplante Aktion/Baumaßnahme darf mit deren Umsetzung nicht begonnen werden, selbst wenn das Gebäude vom Eigentümer selbst genutzt wird oder es sich um ein leer stehendes Gebäude handelt. Genehmigungsfrei sind meist Instandsetzungsmaßnahmen wie beispielsweise Reparaturen im Gebäude oder der Neuausbau von Dachgeschossen.

Bestensee, 30. Januar 2024



Daniel Eberlein, Fraktionsvorsitzender WIR!
In der Gemeindevertretung Bestensee

Checkliste Leitbild Bestensee 2035

Maßvoll – Mit der Natur – Miteinander

Leitlinie 1 – Maßvoll siedeln

- Wir entwickeln Wohnstandorte maßvoll, punktuell und als Nachverdichtung im Innenbereich
- Wir sehen von einer Neuausweisung weiterer Siedlungsflächen konsequent ab
- Wir reaktivieren bestehende Flächen für eine bedarfsorientierte Nutzung
- Wir stärken die vorhandene Versorgungsstruktur
- Wir entwickeln im Einklang mit der Infrastruktur
- Wir berücksichtigen im besonderen Maße Natur und Klimaschutz
- Wir fördern generationsübergreifende, altersgerechte und gemeinschaftliche Wohnmodelle
- Wir erhöhen den Anteil von kommunalen und geförderten Wohnraum für mehr Steuerungshandhabe

Leitlinie 2 – Begegnungen ermöglichen

- Wir fördern Begegnungen zwischen Groß, Klein, Neu und Alt
- Wir fördern Lern-, Betreuungs- und Freizeiteinrichtungen
- Wir fördern Gesundheits- und Pflegeangebote
- Wir unterstützen die Sichtbarkeit, Verknüpfung und Bündelung von Einrichtungen und Begegnungs-Angeboten
- Wir fördern die Vereinsstrukturen
- Wir stärken die Einrichtung öffentlicher Plätze und Begegnungsstätten, um zum Aufenthalt einzuladen
- Wir fördern die Einrichtung informeller Treffpunkte

Leitlinie 3 – Natur schützen

- Wir sichern den Erhalt und Schutz unseres Natur- und Landschaftsraumes vorrangig vor einer Inanspruchnahme von Flächen durch neue Nutzungen zu
- Wir erhalten und pflegen Erholungs- u. Freiräume für Menschen
- Wir setzen auf ein gezieltes Informationsmanagement für Sensibilisierung und Aufklärung
- Wir sichern konsequent Naturschutzgebiete, Biotope und Rückzugsräume für Flora und Fauna
- Wir gestalten eine Verbindung der beiden Ortsteile, einen Wanderweg um den Pätzer Vorder- und Hintersee und eine auf nachhaltigen Naturschutz ausgerichtete Lern- und Erlebniswelt (Natur-Lehrpfad)

- Wir werten Grünanlagen und Plätze durch Entsiegelungen und Baumpflanzungen auf
- Wir fördern Baumpflanzungen für Verschattungen, natürliche Kühlung und Lärmschutz
- Wir fördern Klimaschutz und Klimaanpassung im privaten und öffentlichen Bereich

Leitlinie 4 – Nachhaltig bewegen

- Wir stärken Mobilitätsangebote für nachhaltige und umweltverträgliche Fortbewegungen
- Wir erschließen und verknüpfen Fuß- und Radwege
- Wir fördern Gesundheits- und Pflegeangebote
- Wir unterstützen und verknüpfen sinnvolle und bedarfsgerechte Mobilitätsangebote mit Bus, Bahn, Rad und zu Fuß für eine regionale Einbindung beider Ortsteile
- Wir fördern und ertüchtigen den Ausbau des Bahnhofpunktes Bestensee als zentralen Ausgangspunkt für ein sicheres und attraktives Fuß- und Radwegenetz
- Wir stärken die Einrichtung öffentlicher Plätze und Begegnungsstätten, um zum Aufenthalt einzuladen
- Wir fördern Maßnahmen, die zu einer Entlastung von starken Verkehrsaufkommen, Abgasbelastungen und einem hohem Parkaufkommen führen
- Wir fördern eine qualitative Aufwertung der Ortszentren und eine vielfältige aber verkehrsberuhigte Nutzung

Leitlinie 5 – Zusammen wachsen

- Wir fördern Transparenz, Mitwirkung und Teilhabe in der Gemeinde
- Wir beteiligen an räumlichen und sozialen Anpassungs- und Aushandlungsprozessen für eine gemeinschaftliche Akzeptanz
- Wir erhöhen ständig die Formen nachhaltiger Kommunikation als Grundlage für ein einvernehmliches Miteinander
- Wir unterstützen Inklusion und Chancengleichheit für nahbare und gute Nachbarschaft
- Wir fördern Maßnahmen, die eine Ausrichtung auf die Entwicklung eines lebenswerten Lebensraumes erkennbar machen
- Wir bauen Formen der digitalen Kommunikation aus
- Wir erhöhen die Vernetzung beider Ortsteile zur Überwindung von Barrieren

Der Beschluss betrifft das Leitbild nicht

Der Beschluss widerspricht dem Leitbild:

Der Beschluss beinhaltet Maßnahmen zum Klimaschutz JA NEIN

Bemerkungen: Der Beschluss sichert die Wahrung und den Erhalt des ortsbildprägenden Charakters von Pätz