



Markt Eckental

Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Eschenau Nr. 8/10 a

mit der Bezeichnung

„Änderung Wohnbauflächen im Bereich des Bebauungsplanes Halterwiesen III im Stich Kalchreuther Straße“

Planbegründung

Satzung vom 29.03.2022

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)



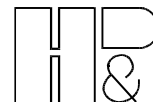
Höhnen & Partner
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Beratende Ingenieure
Hainstraße 18a · 96047 Bamberg
Tel. (0951) 98081-0 · Fax (0951) 98081-33
info@hoehnen-partner.de · www.hoehnen-partner.de



INHALTSVERZEICHNIS

A.	RECHTSGRUNDLAGEN	1
B.	SATZUNG	1
§ 1	Zu sichernde Planung	1
§ 2	Räumlicher Geltungsbereich	1
§ 3	Rechtswirkung der Veränderungssperre	2
§ 4	Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre	2
§ 5	Hinweise	2
C.	BEGRÜNDUNG	3
1.	Erfordernis der Planung	3
2.	Sicherung der Bauleitplanung	3



A. RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen der Veränderungssperre (VS) sind

- das BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- die PlanZV Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie
- die GO Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.

B. SATZUNG

Der Markt Eckental erlässt für die Geltungsbereichsflächen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) Eschenau Nr. 8/10 a mit der Bezeichnung „Änderung der Wohnbauflächen im Bereich des Bebauungsplanes Hallerwiese III im Stich Kalchreuther Straße“ gemäß § 14 Abs. 1 BauGB und gemäß § 16 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Art. 23 GO folgende Satzung:

§ 1 Zu sichernde Planung

- (1) Der Marktgemeinderat des Marktes Eckental hat in seiner Sitzung am 29.03.2022 den Beschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des BBP/GOP Eschenau Nr. 8/10 a „Änderung der Wohnbauflächen im Bereich des Bebauungsplanes Hallerwiese III im Stich Kalchreuther Straße“ gefasst.
- (2) Zur Sicherung der unter § 1 Abs. 1 dieser Satzung genannten Bauleitplanung wird für das in § 2 dieser Satzung bezeichnete und definierte Gebiet eine Veränderungssperre (VS) nach § 14 BauGB beschlossen und festgesetzt.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der VS ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des BBP/GOP Eschenau Nr. 8/10 a „Änderung der Wohnbauflächen im Bereich des Bebauungsplanes Hallerwiese III im Stich Kalchreuther Straße“.
- (2) Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches der VS sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- (3) Der räumliche Geltungsbereich der VS beinhaltet jeweils vollflächig die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 252/14, 257/8 - 257/12, 257/14 und 257/18 - 257/21 (alle Gmkg. Eschenau).



§ 3 Rechtswirkung der Veränderungssperre

- (1) Innerhalb des in § 2 dieser Satzung definierten räumlichen Geltungsbereiches der VS dürfen
 - a. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden sowie
 - b. erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig ist, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der VS eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit dem Markt Eckental.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der VS baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen der Markt Eckental nach Maßgabe des Bauordnungsrechtes Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der VS hätte begonnen werden dürfen sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der VS nicht berührt.

§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

- (1) Die Satzung der VS tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Die Satzung der VS tritt gemäß § 17 Abs. 1 nach Ablauf von zwei Jahren - gerechnet ab dem Tag der Bekanntmachung nach § 4 Abs. 1 dieser Satzung - außer Kraft. Der Markt Eckental kann die Frist um ein Jahr verlängern.
- (3) Wenn besondere Umstände es erlauben, kann der Markt Eckental die Frist nochmals bis zu einem weiteren Jahr verlängern.
- (4) Die VS tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung zum BBP/GOP Eschenau Nr. 8/10 a „Änderung der Wohnbauflächen im Bereich des Bebauungsplanes Hallerwiese III im Stich Kalchreuther Straße“ rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

§ 5 Hinweise

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die VS nach § 14 BauGB und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

C. PLANBEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planung

Mit der Aufstellung des BBP/GOP Eschenau Nr. 8/10 a „Änderung der Wohnbauflächen im Bereich des Bebauungsplanes Hallerwiese III im Stich Kalchreuther Straße“ verfolgt der Markt Eckental im Wesentlichen folgende Ziele:

- Um-, Neu- und Nachnutzung des Nachverdichtungspotenzials mehrerer im Siedlungsgebiet von Eschenau gelegener Baugrundstücke
- Gewährleistung und Sicherstellung eines sozial- und ortsbildverträglichen Neben- und Miteinanders zwischen den im direkten Umfeld außerhalb des Geltungsbereiches bestehenden und den innerhalb des Geltungsbereiches künftig geplanten Nutzung, Bauweisen/Bauformen
- Sicherstellung einer Planung nach den städtebaulichen Zielvorstellung des Marktes Eckental als Träger der kommunalen Planungshoheit
- Sicherstellung einer städtebaulichen Entwicklung mit einer städtebaulich angepassten und gestalterisch verträglichen Bauweise/Baugestaltung
- Gewährleistung einer Planung, die alle örtlichen Rahmenbedingungen (u. a. bestehendes Wohnumfeld, Wohndichte, Leistungsfähigkeit der zur Verfügung stehenden Erschließungsstraßen) berücksichtigt

Dieser Themenkatalog macht die Aufstellung eines BBP/GOP erforderlich, da nur auf diese Weise gewährleistet werden kann, dass sämtliche privaten und öffentlichen Belange und Interessen gerecht mit- und gegeneinander abgewogen und geprüft werden können und auch die Öffentlichkeit im gebotenen Umfang die Möglichkeit an der Mitwirkung hat.

2. Sicherung der Bauleitplanung

Die Sicherung der Bauleitplanung durch eine VS ist notwendig, damit diese nicht dadurch vereitelt und/oder wesentlich erschwert wird, dass während des Planungsvorgangs durch Dritte vollendete Tatsachen geschaffen werden, die den städtebaulichen Zielvorstellungen des Marktes Eckental entgegenlaufen.

Eine Errichtung bzw. der Umbau baulicher Anlagen oder eine Veränderung von Grundstücken und ihrer Zufahrten in einer Weise, die den Festsetzungen der künftigen Bebauungsplanung und damit den städtebaulichen und gestalterischen Entwicklungsvorstellungen des Marktes Eckental widersprechen, werden unterbunden.

Die Erhaltung der ungehinderten Planungsmöglichkeit durch den Markt Eckental entsprechend den Planungszielen muss durch eine VS gesichert werden, da mit Bauanträgen bzw. Bauvoranfragen o. ä. zu rechnen ist, die dem beabsichtigten, künftigen Planinhalt entgegenstehen.

In der nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit vorzunehmenden Abwägung darüber, welches Instrument zur Sicherung der Planung angewandt werden soll (VS nach § 14

BauGB oder Zurückstellung von Baugesuchen nach 15 BauGB), wurde durch den Markt Eckental das Werkzeug der VS gewählt.

Eine Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB reicht nach Einschätzung des Marktes Eckental nicht aus, da

- ein Bauantrag höchstens 12 Monate zurückgestellt werden kann und andererseits das Bebauungsplanverfahren längere Zeit in Anspruch nehmen kann und
- eine solche Zurückstellung die genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigefreien Veränderungen an Grundstücken und baulichen Anlagen nicht erfasst.

Die formelle Voraussetzung für den Beschluss der VS ist durch den Marktgemeinderat des Marktes Eckental am 29.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefassten Beschluss zur Aufstellung des BBP/GOP Eschenau Nr. 8/10 a mit der Bezeichnung „Änderung der Wohnbauflächen im Bereich des Bebauungsplanes Hallerwiese III im Stich Kalchreuther Straße“ gegeben. Das für den Beschluss der VS erforderliche Mindestmaß an Konkretisierung ist vorhanden. Die Grenzen des Geltungsbereiches der VS sind hinreichend bestimmt.

Aufgestellt:
Dipl.-Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt
Stadtplaner
Bamberg, den 29.03.2022
G:\ECK2101\Bauleitplanung\Veränderungssperre\beg-
2022-03-29_SB



Höhnen & Partner

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Hainstraße 18a · 96047 Bamberg

