

# Markt Burgebrach

---

## Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

„Lagerhausstraße“, mit 1. Änderung vorhabensbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ehemaliges Bahnhofsgelände“, mit 4. Änderung Bebauungsplan „Sanierungsgebiet historischer Ortskern Burgebrach“ und mit 4. Änderung Bebauungsplan „Im Knöckel und Steinknock“

## Planbegründung

Satzung vom 07.12.2021

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

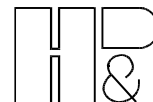


**Höhnen & Partner**  
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

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

## INHALTSVERZEICHNIS

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



## A. RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen der Veränderungssperre 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 Burgebrach erlässt für die Geltungsbereichsflächen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) „Lagerhausstraße“ mit 1. Änderung vorhabensbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan (vBBP/GOP) „Ehemaliges Bahnhofsgelände“, mit 4. Änderung „Sanierungsgebiet historischer Ortskern Burgebrach“ und mit 4. Änderung BBP „Im Knöckel und Steinknock“ 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 Burgebrach hat in seiner Sitzung am 07.12.2021 den Beschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des BBP/GOP „Lagerhausstraße“ mit 1. Änderung vBBP/GOP „Ehemaliges Bahnhofsgelände“, mit 4. Änderung „Sanierungsgebiet historischer Ortskern Burgebrach“ und mit 4. Änderung BBP „Im Knöckel und Steinknock“ im Hauptort Burgebrach 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 nach § 14 BauGB beschlossen und festgesetzt.

### § 2 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des BBP/GOP „Lagerhausstraße“ mit 1. Änderung vBBP/GOP „Ehemaliges Bahnhofsgelände“, mit 4. Änderung BBP „Sanierungsgebiet historischer Ortskern Burgebrach“ und mit 4. Änderung BBP „Im Knöckel und Steinknock“.
- (2) Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches der Veränderungssperre sind der Planzeichnung zu entnehmen.



- (3) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Burgebrach voll- bzw. teilflächig (TF): Flur - Nummern 1473/2, 1473/35, 1473/36, 1493/12 (TF), 1494, 1500/4, 1500/8, 1500/11, 1500/14, 1500/17 (TF), 1500/18, 1500/28 - 1500/30, 1509/24, 1658 (TF), 1658/1 (TF), 1658/2 (TF), 1658/4 (TF), 1658/17 (TF), 1658/47 - 1658/50, 1658/51 (TF), 1658/52 (TF), 1658/53

### **§ 3 Rechtswirkung der Veränderungssperre**

- (1) Innerhalb des in § 2 dieser Satzung definierten räumlichen Geltungsbereiches der Veränderungssperre 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 anzeigepflichtig ist, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit dem Markt Burgebrach.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen der Markt Burgebrach nach Maßgabe des Bauordnungsrechtes 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.

### **§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre**

- (1) Die Satzung der Veränderungssperre tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Die Satzung der Veränderungssperre 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 Burgebrach kann die Frist um ein Jahr verlängern.
- (3) Wenn besondere Umstände es erlauben, kann der Markt Burgebrach die Frist nochmals bis zu einem weiteren Jahr verlängern.
- (4) Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung zum BBP/GOP „Lagerhausstraße“ mit 1. Änderung vBBP/GOP „Ehemaliges Bahnhofsgelände“, mit 4. Änderung BBP „Sanierungsgebiet historischer Ortskern Burgebrach“ und mit 4. Änderung BBP „Im Knöckel und Steinknock“ 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 Veränderungssperre 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 im Hauptort Burgebrach verfolgt der Markt Burgebrach im Wesentlichen folgende Ziele:

- Um-, Neu- und Nachnutzung des Nachverdichtungspotenzials mehrerer im Zentrum von Burgebrach gelegenen, teils brachgefallenen bzw. bislang gewerblich genutzter Siedlungsflächen
- 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
- Sicherstellung einer Planung nach den städtebaulichen Zielvorstellung des Marktes Burgebrach als Träger der kommunalen Planungshoheit mit dem Ziel der Realisierung eines neuen innerörtlichen Infrastrukturprojektes (u. a. zentraler Busbahnhof)
- Sicherstellung einer städtebaulichen Entwicklung mit einer städtebaulich angepassten und gestalterisch verträglichen Bauweise/Baugestaltung
- Gewährleistung einer Planung, die alle örtlichen Rahmenbedingungen (u. a. Lage im Umfeld überörtlicher Hauptverkehrsstraßen, Treppendorfer Straße/St 2262, Friedhof, Steigerwaldstraße/Bundesstraße B 22, umgebende Wohnnutzungen) berücksichtigt und untersucht

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 Veränderungssperre ist notwendig, damit diese nicht dadurch vereitelt und/oder wesentlich erschwert wird, dass während des Planungsvorgangs durch Dritte vollendete Tatsachen ge-

schaffen werden, die den städtebaulichen Zielvorstellungen des Marktes Burgebrach 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 widersprechen, werden unterbunden.

Die Erhaltung der ungehinderten Planungsmöglichkeit durch den Markt Burgebrach entsprechend den Planungszielen muss durch eine Veränderungssperre 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 (Veränderungssperre nach § 14 BauGB oder Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB), wurde durch den Markt Burgebrach das Werkzeug der Veränderungssperre gewählt.

Eine Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB reicht nach Einschätzung des Marktes Burgebrach 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 Veränderungssperre ist durch den Marktgemeinderat am 07.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefassten Beschluss zur Aufstellung des BBP/GOP „Lagerhausstraße“ mit 1. Änderung vBBP/GOP „Ehemaliges Bahnhofsgelände“, mit 4. Änderung BBP „Sanierungsgebiet historischer Ortskern Burgebrach“ und mit 4. Änderung „Im Knöckel und Steinknock“ gegeben.

Das für den Beschluss der Veränderungssperre erforderliche Mindestmaß an Konkretisierung ist vorhanden.

Die Grenzen des Geltungsbereiches der Veränderungssperre sind hinreichend bestimmt.

Aufgestellt:  
Dipl.-Ing. Jörg Meier  
Landschaftsarchitekt  
Stadtplaner  
Bamberg, den 07.12.2021  
G:\BU2105\Bauleitplanung\Veränderungssperre\log-  
2021-12-07\_SB



**Höhnen & Partner**

INGENIEURAKTIVGESELLSCHAFT

Hainstraße 13a · 96047 Bamberg