



Markt Burgebrach

Verlängerung der rechtskräftigen Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

„Lagerhausstraße“, mit 1. Änderung vorhabenbezogener 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 12.12.2023

Bearbeitung:

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	3
C.	BEGRÜNDUNG DER FRISTVERLÄNGERUNG	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. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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 die §§ 2 und 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist.

B. SATZUNG

Der Markt Burgebrach hat für die Geltungsbereichsflächen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) „Lagerhausstraße“ mit 1. Änderung vorhabenbezogener 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 am 07.12.2021 folgende Satzung beschlossen:

§ 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.

Diese Satzung gilt unverändert weiter, jedoch wird die Frist für die Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein Jahr verlängert (s. nachfolgende Ausführungen).

C. BEGRÜNDUNG DER FRISTVERLÄNGERUNG

In der Sitzung am 07.12.2021 hat der Markt Burgebrach die vorliegende Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Diese wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung der dazugehörigen Satzung im amtlichen Mitteilungsblatt am 23.12.2021 rechtskräftig.

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 der Veränderungssperre tritt diese nach Ablauf einer Frist von zwei Jahren ab dem Tag der Bekanntmachung (23.12.2021) außer Kraft, demnach zum 23.12.2023.

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 der Veränderungssperre kann der Markt Burgebrach die vorgenannte Frist um ein Jahr verlängern, demnach bis zum 23.12.2024.

Von dieser Möglichkeit macht der Markt Burgebrach Gebrauch.

Die Verlängerung ist zulässig, da die Voraussetzungen, die seinerzeit zum Erlass der Veränderungssperre geführt haben, weiterhin gegeben sind.

Die Verlängerung wird notwendig, da das zeitgleich mit dem Satzungsbeschluss der Veränderungssperre vom 07.12.2021 eingeleitete verbindliche Bauleitplanverfahren mit der Bezeichnung 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“ noch nicht abgeschlossen ist.

Die Sicherung der Bauleitplanung durch eine Verlängerung der Veränderungssperre 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 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 Burgebrach 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 und im vorliegenden Fall die Verlängerung einer bestehenden Veränderungssperre gewählt.

Aufgestellt:
Dipl.-Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt
Stadtplaner
Bamberg, den 12.12.2023
G:\BU2105\Bauleitplanung\Veränderungssperre\BEG-
2023-12-12_SB



Höhnen & Partner

INGENIEURAKTIVGESELLSCHAFT

Hainstraße 13a · 96047 Bamberg

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Meier'.