



Veränderungssperre „Westlicher Altort“ Gemeinde Biessenhofen

Auftraggeber:
Gemeinde Biessenhofen
Füssener Straße 12, 87640 Biessenhofen
Telefon: 08341/9365-0, Telefax: 08341/9365-55
info@biessenhofen.bayern.de

Hofmann & Dietz – Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung
Meinrad-Spieß-Platz 2 | 87660 Irsee | www.hofmann-dietz.de
Telefon 0 83 41/9 66 73-80 | Fax 9 66 73-88 | info@hofmann-dietz.de

Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich des von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 für das Gebiet „Westlicher Altort“ in Biessenhofen betroffenen Geltungsbereiches

In der Fassung vom 26.03.2019

Die Gemeinde Biessenhofen erlässt gemäß Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) i.V.m. §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) folgende

Satzung

über eine Veränderungssperre für den Bereich des von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 für das Gebiet „Westlicher Altort“ in Biessenhofen betroffenen Geltungsbereiches.

§ 1

Zu sichernde Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Biessenhofen hat in seiner Sitzung vom 23.05.2017 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 26 für das Gebiet „Westlicher Altort“ in Biessenhofen gefasst. Zur Sicherung der Planung wird eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

(1) Die Veränderungssperre gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 für das Gebiet „Westlicher Altort“ in Biessenhofen gemäß Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Biessenhofen vom 23.05.2017 sowie der Flur-Nr. 1156/35 der Gemarkung Biessenhofen.

(2) Aufgrund der Beschreibung in Abs. 1 sind folgende Grundstücke von der Veränderungssperre betroffen:
Fl.Nr. 1113, 1113/2, 1113/3, 1113/4 (T), 1114, 1114/1, 1114/2, 1116, 1117, 1126, 1127, 1127/1 (T), 1127/3, 1127/4, 1128, 1128/1, 1128/2, 1130, 1130/2 (T), 1131, 1132, 1133, 1134, 1147/5, 1156 (T), 1156/35, 1156/54 (T), 1156/59, 1186, 1331/4 (T), 1331/5 (T= Teilfläche) jeweils Gemarkung Biessenhofen.

(3) Der Geltungsbereich ergibt sich auch aus dem als Anlage beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Veränderungssperre ist.

§ 3

Rechtswirkung der Veränderungssperre

(1) Für den unter § 2 näher bezeichneten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 für das Gebiet „Westlicher Altort“ in Biessenhofen gilt gemäß § 14 Abs. 1 BauGB zur Sicherung der gemeindlichen Planung eine Veränderungssperre mit dem Inhalt, dass

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

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

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde Biessenhofen 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.

§ 4

Inkrafttreten und Außerkrafttreten

(1) Die Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(2) Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuches nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufenen Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für den unter § 2 genannten Geltungsbereich rechtsverbindlich wird.

Biessenhofen, _27.03.2019_____

E u r i s c h
1. Bürgermeister

Begründung

zur Veränderungssperre für den Bereich des von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 für das Gebiet „Westlicher Altort“ in Biessenhofen betroffenen Geltungsbereiches in der Fassung vom 26.03.2019

1. Anlass für den Erlass der Veränderungssperre

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 für das Gebiet „Westlicher Altort“ in Biessenhofen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 26 „Westlicher Altort“ erfolgte am 23.05.2017 (Bekanntmachung 31.05.2017).

Dieser Satzungserlass ist zwingend notwendig, um Maßnahmen zu verhindern, die den Planungsabsichten (Städtebau und Gestaltung) der Gemeinde Biessenhofen zuwider laufen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 26 „Westlicher Altort“ ist Anlass zu der Annahme gegeben, dass bei aktuellen Flurstücken, die dem Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch zugeschrieben werden, eine Bebauung erfahren können, die nicht der späteren Art und Maß der Nutzung des Plangebietes entsprechen. Ebenso soll verhindert werden, dass sich Bauweisen ergeben, die nicht der vorhandenen Struktur entsprechen (Grenzbauweise, halboffene Bauweise). Darüber hinaus soll vermieden werden, dass bestimmte Grünflächen versiegelt bzw. überbaut werden.

2. Derzeitige rechtliche Situation

Für das im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 26 „Westlicher Altort“ liegende Gebiet sind die §§ 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) anzuwenden. So befinden sich die Flurnummern 1114/1 sowie Teilflächen der Flurnummern 1116 und 1117 im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes.

3. Planungsziele

Ziel der Veränderungssperre ist es bis zum Abschluss der Bauleitplanung die städtebauliche Eigenart des historischen Ortskernes zu erhalten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne einer angemessenen Nachverdichtung zu gewährleisten. Die Siedlungsstruktur des alten Ortskernes ist charakteristisch und soll mit Hilfe des Bebauungsplanes, der auch Unterschreitungen von Abstandsflächen vorsieht, weiter tradiert werden.

Die Notwendigkeit ergibt sich einerseits aus dem zunehmenden Leerstand und dem Funktionswegfall der Landwirtschaft, andererseits herrscht derzeit eine hohe Nachfrage nach Wohnraum.

4. Rechtsfolgen

Die Vorschriften über die Ausnahmen von der Veränderungssperre sind so gefasst, dass Vorhaben, welche die Planungsziele nicht gefährden, auch weiterhin zugelassen werden.

Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 BauGB nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft, wobei auf die Zweijahresfrist der seit der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs abgelaufene Zeitraum anzurechnen ist. Für den Fall, dass nach Ablauf der Zweijahresfrist der Bebauungsplan noch nicht in Kraft getreten ist, kann die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr verlängert werden.