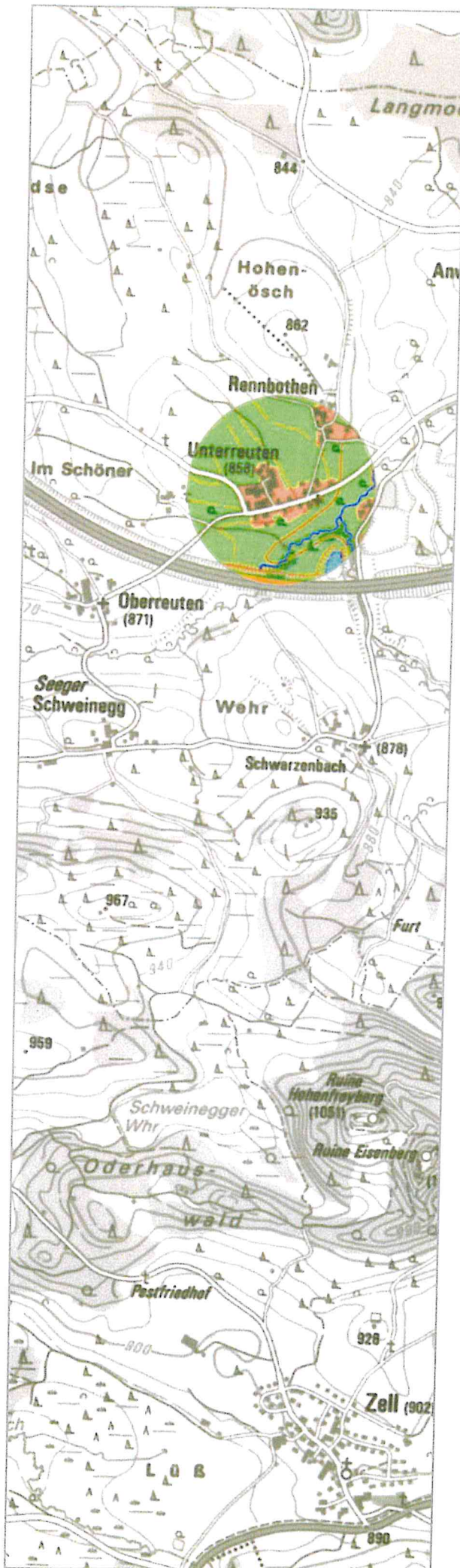




Gemeinde Seeg

Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Unterreuten"

Auf Grund von § 14 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), hat der Gemeinderat der Gemeinde Seeg am 21.03.2022 folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

§ 1 Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung des mit Beschluss vom 21.03.2022 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens zwecks Aufstellung des Bebauungsplanes "Unterreuten" wird für den Geltungsbereich dieses in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Unterreuten" der Gemeinde Seeg eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Für den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der angehängte Lageplan zu dieser Satzung in der Fassung vom 14.03.2022 maßgeblich. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die folgenden Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 455/2 (Teilfläche); 1222; 1223/2; 1223/3; 1224; 1225; 1225/1; 1225/2; 1226; 1228; 1230; 1232; 1232/1; 1232/2; 1247; 1255; 1256, 1261/2 (Teilfläche); 1261/3; 1261/4; 1262 (Teilfläche); 1262/1; 1263; 1270/2 (Teilfläche); 1271 (Teilfläche); 1272 (Teilfläche); 1286/1; 1290 (Teilfläche); 1290/1; 1309/3 und 1309/4 (Teilfläche).

§ 3 Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

Im räumlichen Geltungsbereich entsprechend § 2 dieser Veränderungssperre dürfen:

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

Vorhaben, die vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

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.

§ 4 In-Kraft-Treten

Die Satzung über die Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

§ 5 Geltungsdauer

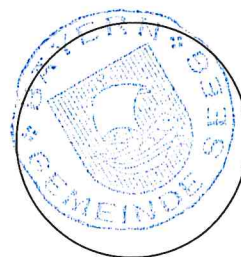
Die Veränderungssperre tritt, sofern sie nicht gem. § 17 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB verlängert wird, nach Ablauf von zwei Jahren - vom Tage der Bekanntmachung gerechnet - außer Kraft. Die Satzung tritt in jedem Fall außer Kraft, wenn und soweit der Bebauungsplan "Unterreuten" für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich geworden ist.

Hinweise

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Seeg, den ... 11.04.2022


.....
(Berthold, Erster Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

2.1 Satzungsbeschluss

Der Beschluss über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Unterreuten" erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Seeg am 21.03.2022 über die Fassung vom 14.03.2022.

Seeg, den 11.04.2022



(Berkold, Erster Bürgermeister)

2.2 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Unterreuten" dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Seeg zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Seeg, den 11.04.2022



(Berkold, Erster Bürgermeister)

2.3 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Die Veränderungssperre wurde am 13.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Unterreuten" ist damit in Kraft getreten. Die Veränderungssperre wird für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Seeg, den 14.04.2022



(Berkold, Erster Bürgermeister)

- 3.1 Anlass der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes "Unterreuten" ist eine konkrete Bauanfrage im Bereich des Flurstücks 1262 (Teilfläche), Gemarkung Enzenstetten.
- 3.2 Die Gemeinde Seeg hat die Anfrage zum Anlass genommen, die bauplanungsrechtliche Situation im Bereich "Unterreuten" der Gemarkung Enzenstetten insgesamt einer Prüfung zu unterziehen. Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb eines überwiegend bebauten und unbepflanzten Bereiches. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im fraglichen Bereich beurteilt sich nach Auffassung der Gemeinde nach § 34 BauGB. Danach ist jeweils im Einzelfall über die Zulässigkeit eines Vorhabens bei Einfügung in die nähere Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, zu entscheiden.

Als Ergebnis dieser Prüfung wurde festgestellt, dass die Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall nach § 34 BauGB keine sachgerechte städtebauliche Entwicklung gewährleisten kann.

Da im Bestand auch einzelne größere prägende Gebäude vorhanden sind, ist hier eine Fehlentwicklung denkbar, die die Kleinräumigkeit des Gebietes in seinem eher dörflichen Charakter unterwandern könnte. Die maßstabsbildenden Faktoren bei der Beurteilung des "Einfügens" im Sinne des § 34 BauGB lassen keinen ausreichenden Rahmen erkennen, welcher Fehlentwicklungen zuverlässig vermeidet. Vielmehr ist zu befürchten, dass durch einen schleichenden Prozess eine übermäßige Verdichtung im Bereich "Unterreuten" der Gemarkung Enzenstetten stattfindet. In diesem Zusammenhang ist jedoch die infrastrukturelle Lage sowie das Ortsbild zu berücksichtigen. Zwar ist Nachverdichtung grundsätzlich erwünscht und die Gemeinde Seeg sieht auch einen entsprechenden Bedarf. Allerdings darf Wachstum nur in einem verträglichen Maß stattfinden. Dies entspricht auch einem nachhaltigen Leitbild. Bei Beachtung des bereits genannten Zieles der moderaten Nachverdichtung ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass im Prüfkriterium nach § 34 BauGB die Anzahl der Wohneinheiten zunächst keine Rolle spielt. Die genaue Eigenart der näheren Umgebung wird immer im Einzelfall ermittelt und ein geplantes Vorhaben anhand der Höhe und Ausdehnung sowie insbesondere der Nutzungsart gemessen, wobei die abschließende Entscheidung über die Zulässigkeit nach § 34 BauGB der zuständigen Fachbehörde obliegt. Da dieses Kriterium jedoch für die dörfliche Struktur von maßgeblicher Bedeutung ist, wird hierin ebenfalls die Notwendigkeit städtebaulichen Steuerung gesehen. Eine Orientierung am Bestand soll erfolgen bzw. ggf. ein Mittelwert gebildet werden.

Aus diesem Grund sieht die Gemeinde Seeg das Erfordernis, die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern und ist der Auffassung, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich erforderlich ist. Hierbei ist insbesondere ein harmonisches und auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmtes Festsetzungskonzept maßgeblich.

Dieses Festsetzungskonzept soll sich insbesondere an der umgebenden Bestandsbebauung orientieren. Das Maß der baulichen Nutzung soll durch Festsetzungen auf ein angemessenes Höchstmaß

beschränkt werden. Dies soll zum Beispiel durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) sowie zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden erreicht werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird sich die Gemeinde darüber hinaus mit weiteren Festsetzungsmöglichkeiten auseinandersetzen. Insbesondere wird die Gemeinde das Erfordernis der Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (Baugrenzen) prüfen. Insgesamt soll durch das zu erarbeitende Festsetzungskonzept das bestehende Ortsbild geschützt werden und die zukünftige Entwicklung des Bereiches "Unterreuten" der Gemarkung Enzenstetten gesteuert werden. "Unterreuten" zeichnet sich gerade durch seinen dörflichen Charakter aus. Um diese Prägung sowie den ursprünglichen Siedlungscharakter beizubehalten ist dieses Vorgehen notwendig. Hierdurch sollen moderate Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen und Fehlentwicklungen vermieden werden. Dabei soll das Festsetzungskonzept auch den Belangen der Grundstückseigentümer nach flexibler Bebauung Rechnung tragen, welche im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess einzustellen sind.

Weiterhin ist die Vorgabe von örtlichen Bauvorschriften erforderlich, um das Ortsbildprägende Erscheinungsbild zu sichern und auch hier eine harmonische und homogene Entwicklung zu gewährleisten. Insbesondere sollen dabei die Dachform, die Dachneigung sowie die erforderliche Anzahl der Stellplätze geregelt werden.

- 3.3 Um dieses Ziel der städtebaulich harmonischen Entwicklung zu erreichen, ist es erforderlich, eine Veränderungssperre zu erlassen, um während dieses Zeitrahmens ein schlüssiges Festsetzungskonzept unter Berücksichtigung der oben genannten Ziele und Vorstellungen der Gemeinde Seeg für den Bereich zu erarbeiten und die bestehende Struktur zu sichern.
- 3.4 Der Gemeinde Seeg ist bewusst, dass es sich bei dem Erlass einer Veränderungssperre um einen Eingriff in die Eigentumsrechte handelt. Gleichwohl ist die Gemeinde Seeg der Auffassung, dass die gegenständliche Veränderungssperre zur Sicherung der oben beschriebenen Planungsziele notwendig ist.

Es handelt sich vorliegend nicht um eine abstrakte Gefährdung, dass Veränderungen in dem Geltungsbereich der Satzung, welche die oben genannten konkreten Planungsabsichten beeinträchtigen können, verwirklicht werden. Vielmehr liegt bereits ein konkretes Baugesuch vor, das in dem Geltungsbereich verwirklicht werden soll. Auf Grund der weiteren bestehenden Möglichkeiten der Bebauung in diesem Bereich ist die Gemeinde Seeg der Auffassung, dass der gesamte bezeichnete Bereich in den Geltungsbereich der Veränderungssperre aufgenommen werden muss, um die Zielsetzung erreichen zu können.

Dass die Gemeinde Seeg auf ein konkretes Baugesuch mit der Einleitung der Bauleitplanung und dem Erlass der Veränderungssperre reagiert, um zunächst das konkrete Vorhaben zu verhindern ist, zulässig. Dieser Anstoß von außen ist geeignet, dass die Gemeinde Seeg die Entwicklung des Gebietes kritisch prüft und ein städtebaulich sinnvolles Entwicklungskonzept erarbeitet, um die Sicherung der Entwicklungsvorstellungen zu gewährleisten.

- 3.5 Im Ergebnis liegen also die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre vor. Die Gemeinde Seeg hat für diesen Bereich eine konkrete positive Planungsabsicht bzw. Planungskonzept. Des Weiteren besteht auf Grund des konkreten Baugesuchs sowie der Entwicklungspotentiale in dem Gebiet ein Sicherungsbedürfnis, so dass der Erlass der Veränderungssperre als Sicherungsmittel der Bauleitplanung vorliegend notwendig ist.