



Sitzung des Marktgemeinderates am 10.09.2024

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

6. Bauleitplanung; Neuaufrstellung des Bebauungsplanes "Eichelreuth Nord" - Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Eichelreuth Nord"

Der 1. Bürgermeister bezog sich auf die Marktgemeinderatssitzung vom 25.06.2024, in der die Überplanung des Gebietes „Eichelreuth“ und unter anderem die Neuaufrstellung des Bebauungsplanes „Eichelreuth Nord“ beschlossen wurde. Mit diesem Bebauungsplan werden u. a. folgende Planungsziele angestrebt:

- Städtebauliche Ordnung der bestehenden Nutzungsstrukturen sowie Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung.
- Sicherung der übergeordneten stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen (Konzentration der Sortimente des Innenstadtbedarfs auf die Ortsmitte gemäß Einzelhandelskonzept vom 25.07.2017).
- Ansiedlung von Gewerbebetrieben und nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel.
- Abbildung des bisherigen Gebäudebestandes durch einen wirksamen Bebauungsplan.

Zur Notwendigkeit der Veränderungssperre trug er vor, dass im Planungsbereich des künftigen Bebauungsplanes „Eichelreuth Nord“ Grundstücke liegen, für die aktuell Planungsüberlegungen bestehen (Tektur zum Bauantrag für ein Ärztehaus mit Cafe/Bistro/Flagstore, Physiotherapie mit Behandlungszimmer und einem Seminarraum). Durch das beantragte Vorhaben würden die mit dem Bebauungsplan angestrebten Planungsziele verhindert werden.

Um die weitere Entwicklung dieses Gebietes städtebaulich zu ordnen und übergeordnete stadtentwicklungsplanerische Zielsetzungen zu sichern, hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 25.06.2024 die Überplanung des Gebietes „Eichelreuth“ sowie die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes beschlossen. Da das beantragte Vorhaben den angestrebten Planungszielen entgegensteht, ist bei der Baugenehmigungsbehörde zu beantragen, die Entscheidung für den eingereichten Tektur-Bauantrag bis zum Ablauf der Veränderungssperre bzw. bis zur Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes auszusetzen.

Als nächster Verfahrensschritt ist die Planannahme durch den Marktgemeinderat vorgesehen. Nachdem das Bebauungsplanverfahren bisher noch nicht abgeschlossen werden konnte bzw. mit dem Abschluss der Planungen bzw. der Rechtskraft des Bebauungsplanes binnen zwei Monaten nicht gerechnet werden kann, wird zur weiteren Sicherung der Planungsziele der Erlass einer Veränderungssperre für erforderlich erachtet. Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft.

Die Voraussetzung für die Veränderungssperre liegen vor. Durch Beschluss zur Überplanung des Gebietes Eichelreuth vom 25.06.2024 sowie den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Eichelreuth Nord“ vom 10.09.2024 sind die Voraussetzungen für die Anordnung einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB gegeben.

Die Veränderungssperre dient der Sicherung der planerischen Ziele. Damit können Grundstücksveränderungen und Vorhaben unterbunden werden, die der künftigen Planung zuwiderlaufen und ihre Verwirklichung erschweren oder verhindern würden.

Nach kurzer Aussprache erging folgender

Beschluss:

Die Marktgemeinde Grassau erlässt aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. 1 S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I. S. 394) und des Art. 23 der Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Änderungsgesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586), folgende Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Eichelreuth Nord"

Die Satzung samt zugehöriger Anlage ist der Niederschrift als Anlage 3 beigelegt.

Beschlusnummer 5

Einstimmig beschlossen Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.
Markt Grassau, 16.09.2024



Peter Enzmann

Satzung des Marktes Grassau über den Erlass einer Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Eichelreuth Nord"

Die Marktgemeinde Grassau erlässt aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. 1 S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I. S. 394) und des Art. 23 der Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Änderungsgesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586), folgende Satzung:

§ 1 Zu sichernde Planung

Der Marktgemeinderat hat am 10.09.2024 beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet den Bebauungsplan „Eichelreuth Nord“ aufzustellen. Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wird diese Veränderungssperre erlassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, Maßstab 1 : 1300, der als Anlage zur Veränderungssperre Teil der Satzung ist.

§ 3 Rechtswirkung der Veränderungssperre

- (1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:
1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:
 - a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und
 - b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten;
 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind,

nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungs-

rechts 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

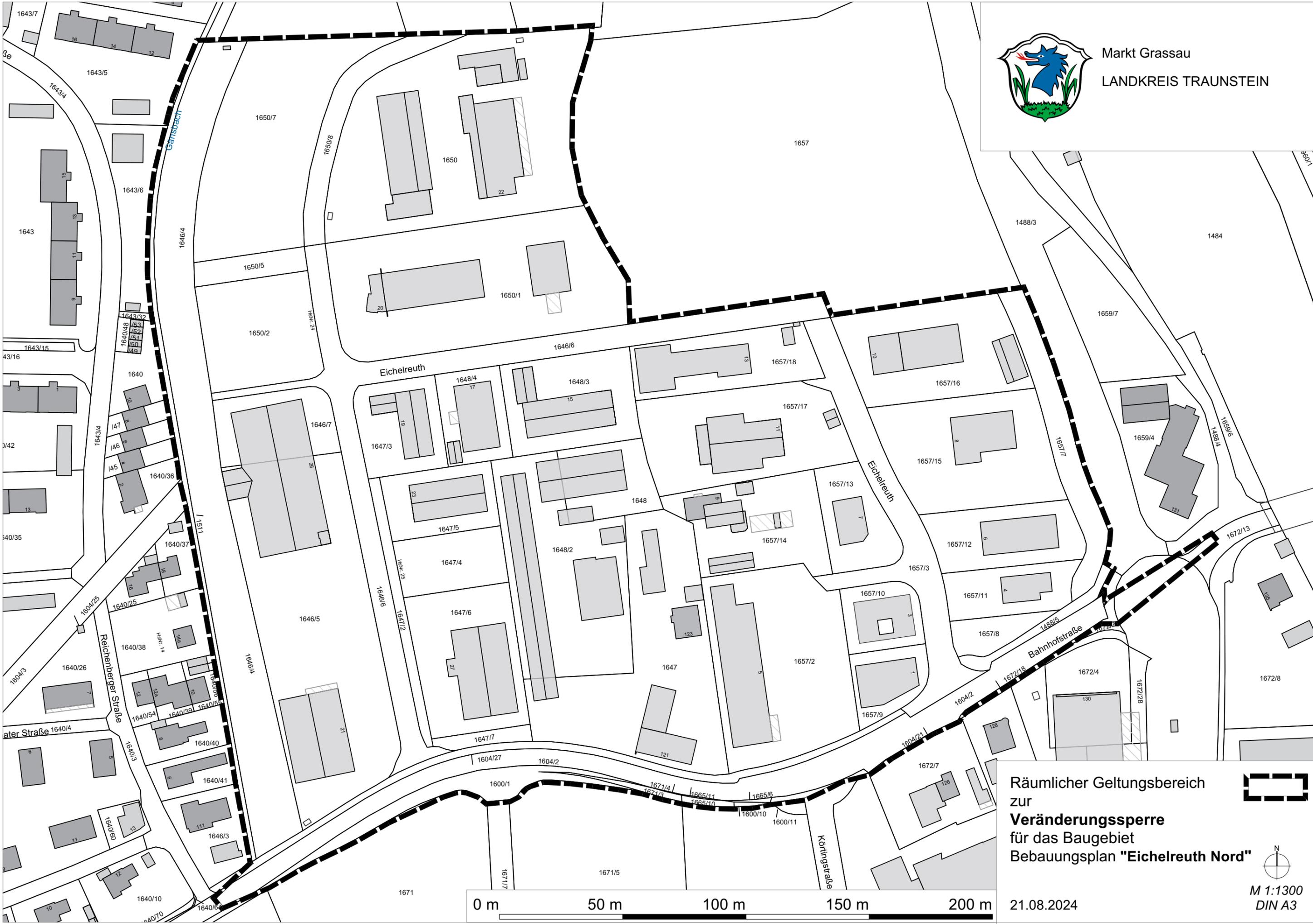
- (1) Die Veränderungssperre tritt am Tag nach der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der amtlichen Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Hinweis:

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 und des § 18 Abs. 3 über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen. Die Satzung über die Veränderungssperre kann während der Geltungsdauer zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Grassau (Marktstraße 1, 83224 Grassau) eingesehen werden. Ferner sind die Unterlagen auf der Homepage des Marktes Grassau (www.grassau.de) in der Rubrik „Bürgerservice & Rathaus -> Gemeindeentwicklung -> Bauleitplanung“ veröffentlicht.



Markt Grassau
LANDKREIS TRAUNSTEIN



Räumlicher Geltungsbereich
zur
Veränderungssperre
für das Baugebiet
Bebauungsplan "Eichelreuth Nord"



M 1:1300
DIN A3

21.08.2024