GEMEINDE BAD SCHÖNBORN

ORTSTEIL BAD LANGENBRÜCKEN

Satzung

über den Erlass einer Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

„Dammstraße / Vogtlandstraße“

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

SATZUNG

Gemeinde Bad Schönborn

Ortsteil Bad Langenbrücken

Erlass einer Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Dammstraße / Vogtlandstraße“

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Schönborn hat am 25.02.2025

a) aufgrund von § 14, § 16 sowie § 17 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,

b) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98) geändert worden ist,

die folgende Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Dammstraße / Vogtlandstraße“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Beschluss der Veränderungssperre

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Schönborn hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.12.2024 beschlossen, für den in § 2 bezeichneten Geltungsbereich den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Dammstraße / Vogtlandstraße“ aufzustellen.

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Dammstraße / Vogtlandstraße“ wird eine Veränderungssperre beschlossen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

(1) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre liegt im westlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Bad Langenbrücken und umfasst die Flurstücke Nrn. 3586/4, 3586/20, 3586/21 3586/28, 3586/29, 3586/34, 3587/1, 3587/7, 3587/20, 3587/21, 3587/23, 3587/24, 5643/1 (teilweise), 5643/2 (teilweise), 5643/3, 5647/2 mit einer Größe von rd. 1,3 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden: Dammstraße
- im Osten: Vogtlandstraße
- im Süden: Wohnbebauung
- im Westen: Donauschwabenstraße

(2) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist dem als Anlage beigefügten Lageplan (Geltungsbereich im Maßstab 1:1.000) in der Fassung vom 25.11.2024 zu entnehmen. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Im Zweifel geht der Lageplan der Umschreibung in Absatz 1 vor.

§ 3 Inhalt und Rechtswirksamkeit der Veränderungssperre

(1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen

1. Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:

   Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und

   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) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde 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.

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

§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Die Satzung über den Erlass der Veränderungssperre tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung nach § 16 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 GemO in Kraft.

Die Satzung über den Erlass der Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und so weit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan in Kraft getreten ist, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren nach dem erstmaligen Inkrafttreten. Die Gemeinde kann die Satzung um ein Jahr und, wenn besondere Umstände es erfordern, nochmals um ein weiteres Jahr verlängern (§ 17 Abs. 1 und 2 BauGB).

Hinweise

1. Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre gemäß § 18 BauGB und die Vorschriften des § 18 Absatz 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

2. Nach § 215 Abs. 1 BauGB werden eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich oder elektronisch gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.

3. Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassener Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung bei der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn

   - die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind oder
   - der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder
   - vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder eine dritte Person die Verletzung gerügt hat.

4. Die Satzung über die Veränderungssperre kann während der üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Bad Schönborn (Friedrichstraße 67, 76669 Bad Schönborn) eingesehen werden. Jedermann kann die Veränderungssperre einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Gemeinde Bad Schönborn, den ..... DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....

Klaus Detlev Huge, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung der Beschlussfassung des Gemeinderates vom 25.02.2025 entspricht. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Bad Schönborn, den ..... DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....

Klaus Detlev Huge, Bürgermeister

Rechtskraftvermerk

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung am ..... in Kraft.

Gemeinde Bad Schönborn, den ..... DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....

Klaus Detlev Huge, Bürgermeister

GEMEINDE BAD SCHÖNBORN

ORTSTEIL BAD LANGENBRÜCKEN

Anlage: Lageplan

zur Veränderungssperre
im Geltungsbereich des Bebauungsplans
mit örtlichen Bauvorschriften

„Dammstraße / Vogtlandstraße“

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

GEMEINDE BAD SCHÖNBORN

ORTSTEIL BAD LANGENBRÜCKEN

Begründung

zur Veränderungssperre
im Geltungsbereich des Bebauungsplans
mit örtlichen Bauvorschriften

„Dammstraße / Vogtlandstraße“

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

Die Gemeinde Bad Schönborn mit rund 13.300 Einwohnern (Stand 2023, Statistisches Landesamt) liegt im Nordwesten Baden-Württembergs, zentral zwischen den Ballungszentren Mannheim/Heidelberg und Karlsruhe. Sie besteht aus den Ortsteilen Bad Mingolsheim und Bad Langenbrücken.

Die attraktive Lage zieht immer mehr Menschen in die Gemeinde und so wird für Bad Schönborn für die nächsten Jahre ein kontinuierliches Einwohnerwachstum voraus prognostiziert. Dieses Wachstum ist allerdings auch mit steigendem Wohnraumbedarf verbunden, welcher aufgrund fehlender Flächen immer knapper wird. Nachverdichtung und Innenentwicklung sind hierbei wichtige Instrumente, um darüber hinaus den Bedarf an Wohnraum decken zu können. Mit dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung und dem schonenden Umgang von Grund und Boden (§ 2a Abs. 1 BauGB) zielt Bad Schönborn darauf ab, weitere Nachverdichtungspotenziale innerhalb der bebauten Ortslagen ausfindig zu machen und diese planungsrechtlich für eine maßvolle Nachverdichtung vorzubereiten.

So auch im Bereich der Dammstraße und Vogtlandstraße im Ortsteil Bad Langenbrücken. Hier weisen einige Grundstücke noch historisch bedingte tiefe Grundstückszuschnitte auf, die sich für eine potenzielle Nachverdichtung im Siedlungsbereich anbieten. In den vergangenen Jahren sind bereits vereinzelt Anfragen zu weiterer Bebauung in diesem Bereich an die Gemeinde gestellt worden, die allerdings nach dem aktuell geltendem Einfügungsgrundsatz nach § 34 BauGB nicht realisierbar sind.

Zur Schaffung einer rechtlichen Grundlage für weitere Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Dammstraße / Vogtlandstraße“ wird der bauplanungsrechtliche Rahmen geschaffen, um eine gebietsverträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Bad Langenbrücken. Es wird im Norden von der Dammstraße, im Osten von der Vogtlandstraße und im Westen von der Donauschwabenstraße begrenzt. Im Süden grenzt weitere Wohnbebauung an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 3586/4, 3586/20, 3586/21 3586/28, 3586/29, 3586/34, 3587/1, 3587/7, 3587/20, 3587/21, 3587/23, 3587/24, 5643/1 (teilweise), 5643/2 (teilweise), 5643/3, 5647/2 mit einer Größe von rund 1,3 ha.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans „Dammstraße / Vogtlandstraße“ ist es, die innerörtlichen Potenzialflächen für eine maßvolle Nachverdichtung vorzubereiten und einen rechtlichen Rahmen zu definieren.

Nach § 14 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre erlassen, wenn ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst ist. Um baulichen Entwicklungen bzw. Nutzungsänderungen, die dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan entgegenstehen und mit dessen Ziel und Zweck nicht vereinbar sind, vorzubeugen, wird von dem Instrument der Veränderungssperre Gebrauch gemacht und dieser zur Sicherung der Planungsziele erlassen.