

Veränderungssperre

Satzung der Gemeinde Lengdorf über den Erlass einer Veränderungssperre für das Gebiet „Am Eschbaum“.

Die Gemeinde Lengdorf erlässt aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Veränderungssperre als Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre erstreckt sich auf den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Eschbaum“. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Lengdorf. Es liegt zwischen den beiden Armen des Flusses Isen, die das Gebiet im Osten, Norden und Süden begrenzen und erstreckt sich nach Westen bis zu einem bestehenden Sägewerk. Westlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

16/7, 16/8, 16/9, 16/10, 16/12, 16/13, 17/1, 29, 32, 35, 35/1, 37, 37/1, 37/2, 37/4, 40, 40/1, 40/2, 40/3, 42/3, 42/4 (Teilfläche), 82 (Teilfläche), 82/1, 83 (Teilfläche), 84 (Teilfläche), 84/1, 84/2, 85, 86 (Teilfläche), 86/1, 87 (Teilfläche), 87/1, 87/2, 87/3, 87/4, 87/5, 89, 91 (Teilfläche), 91/2, 91/3, 91/6, 91/7, 91/8, 91/9 (Teilfläche), 91/10 (TF), 91/11, 91/13, 93, 93/1, 94, 98/1 (Teilfläche), 101 (Teilfläche), 104 (Teilfläche), 104/1, 105, 106 (Teilfläche), 421/2, jeweils Gemarkung Lengdorf.

Der Lageplan mit entsprechender Einzeichnung des Geltungsbereiches der Veränderungssperre ist Bestandteil der Satzung. Der Geltungsbereich ist schwarz gestrichelt umrandet dargestellt.



§ 2 Zu sichernde Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Lengdorf hat in seiner Sitzung am 27.04.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 „Am Eschbaum“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 16/7, 16/8, 16/9, 16/10, 16/12, 16/13, 17/1, 29, 32, 35, 35/1, 37, 37/1, 37/2, 37/4, 40, 40/1, 40/2, 40/3, 42/3, 42/4 (Teilfläche), 82 (Teilfläche), 82/1, 83 (Teilfläche), 84 (Teilfläche), 84/1, 84/2, 85, 86 (Teilfläche), 86/1, 87 (Teilfläche), 87/1, 87/2, 87/3, 87/4, 87/5, 89, 91 (Teilfläche), 91/2, 91/3, 91/6, 91/7, 91/8, 91/9 (Teilfläche), 91/10 (TF), 91/11, 91/13, 93, 93/1, 94, 98/1 (Teilfläche), 101 (Teilfläche), 104 (Teilfläche), 104/1, 105, 106 (Teilfläche), 421/2, jeweils Gemarkung Lengdorf, beschlossen.

Zur Sicherung der Planungsziele für dieses Gebiet wird eine Veränderungssperre erlassen.

Die Planungsziele ergeben sich aus dem Aufstellungsbeschluss vom 27.04.2023 und umfassen insbesondere folgende Inhalte:

- Festschreibung der Art der Nutzung teilweise als Allgemeines Wohngebiet mit Ausnahme des Bereichs Sägewerk mit umgebender Wohnnutzung. Für diesen Bereich soll weiterhin eine Weiterführung der bestehenden Nutzung ermöglicht werden. In diesem Bereich erfolgt die Festlegung des Gebietstyps im Laufe des Verfahrens.
- Festlegung der überbaubaren Flächen durch Bauräume entsprechend dem Baubestand; Ausschluss jeder weiteren Bebauung innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes
- Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend dem Baubestand; keine Erweiterung des Bestandes innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes
- Beschränkung der maximalen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude
- Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB, insbesondere Festsetzungen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b) BauGB), Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB), und Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d) BauGB).
- Festsetzungen nach für Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- Ausschluss der Bebauung innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes zur Wahrung von § 78 Abs. 1 WHG
- Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und Verringerung der Risiken durch Hochwasser
- Geringe Versiegelung des Bodens
- Ergänzende Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes

§ 3
Rechtswirkungen und Ausnahmen

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 1) dürfen
1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden
 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann gemäß § 14 Abs. 2 BauGB von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

§ 5
Geltungsdauer

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre richtet sich nach § 17 BauGB.

Hinweis auf die Rechtsfolgen der Veränderungssperre:

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

Lengdorf, den 05. MAI 2023



Gemeinde Lengdorf

Michèle Forstmaier
1. Bürgermeisterin
Gemeinde Lengdorf