

Erlass einer Satzung
zur Veränderungssperre
für den Geltungsbereich des sich in der
3. Änderung befindlichen Bebauungsplans „Im Kiesbeet“
des Marktes Waidhaus

Aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), i.V.m. Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der ‚Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04. Juli 2024 (GVBl. S. 98)

erlässt der Markt Waidhaus folgende **Veränderungssperre als Satzung**:

§ 1 Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung des in der 3. Änderung befindlichen Bebauungsplans „Im Kiesbeet“ wird eine Veränderungssperre nach § 14 Abs. 1 BauGB angeordnet.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Parzellen 24, 25, 26 und 27 (Teilflächen aus der Fl.Nr. 706 Gemarkung Waidhaus), sowie die Parzelle 81 (Fl.Nr. 703 Gemarkung Waidhaus).

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan Anlage 1 vom 10.12.2024 der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 3 Zu sichernde Planung

Der Marktgemeinderat des Marktes Waidhaus hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 23.09.2024 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Kiesbeet“ bezüglich der Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB auf den in § 2 genannten Parzellen beschlossen.

Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wird eine Veränderungssperre erlassen. Die Planungsziele ergeben sich aus dem Aufstellungsbeschluss vom 23.09.2024.

Sie umfassen insbesondere folgende Aspekte:

- Umsetzung der Ergebnisse der städtebaulichen Untersuchung zur Aufwertung der Altbestände im Innerortsbereich das Architekturbüro Schönberger am 27.08.2021 und der anschließenden Bürgerbeteiligung, sowie der ISEK-Evaluierung und Fortschreibung durch das Planungsbüro Dömges. Der Bedarf an kleineren Appartements und Wohnungen mit Serviceleistungen für Senioren und/oder Menschen mit Beeinträchtigungen, wie z.B. Rollstuhlfahrer oder Sehbeeinträchtigte besteht. Diese Maßnahme wurde zur mittelfristigen Umsetzung im neuen ISEK aufgenommen.
- Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes in Verbindung mit der Nutzungsbeschränkung gemäß § 9 Abs 1 Nr. 8 BauGB (Beschränkung auf eine begrenzte Personengruppe: hier Wohnen für Senioren und

Menschen mit Beeinträchtigung mit Serviceleistungen) garantiert, dass der Grundgedanke des Bebauungsplans „Im Kiesbeet“ – Wohnen und nicht störendes Gewerbe – trotz der Überplanung der Teilflächen gewahrt bleibt.

- Auf den Parzellen 24, 25, 26 ,27 sind in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur Wohnungen für Senioren mit Serviceleistungen und auf der Parzelle 81 in einem Mischgebiet (MI) nur Wohnungen für Senioren und Menschen mit Beeinträchtigung mit Serviceleistungen, Arztpraxis, Fußpflege, Friseur, Ergotherapie, Logotherapie und Physiotherapie zulässig. Hierdurch werden positive Synergieeffekte sowohl für das bereits bestehende Seniorenhaus und die Pflegeeinrichtung in der Johann-Schmidt-Str. als auch für das betreute Wohnen erwartet.
- Durch die räumlich funktionale Verbindung zum bestehenden Seniorenhaus, der Pflegeeinrichtung und der Fußläufigen Nähe zur Dorfmitte mit der vorhandenen sozialen Infrastruktur wie Kirche, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Freizeiteinrichtungen ist das Planungsgebiet bestens für eine solche Nutzung geeignet.
- Die Erschließung des Plangebiets für die Parzellen 24, 25, 26 und 27 erfolgt über eine Verbindungsstraße zwischen Frankenreuther Straße und der Ortsstraße Am Kiesbeet. Dieser Änderungsteil umfasst eine Fläche von ca. 2.800 qm.
- Die Parzelle 81 wird über die St 2154 „Pilsener Straße“ erschlossen. Dieser Änderungsteil umfasst eine Fläche von 3.200 qm.

§ 4 Inhalt und Rechtswirkungen

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre 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 oder Abgrabungen größeren Umfangs, sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten;
 2. Erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Änderungen 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 (§ 14 Abs. 2 BauGB). Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.
- (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.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

§ 6 Außerkrafttreten

Die Satzung tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Kiesbeet“ in Kraft tritt, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren nach ihrem Inkrafttreten.

Hinweis auf die Rechtsfolgen der Veränderungssperre:

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

Waidhaus, 18.12.2024
MARKT WAIDHAUS



Markus Bauriedl
Erster Bürgermeister



(Siegel)

angeheftet: 18.12.2024
abgenommen: 22.01.2025

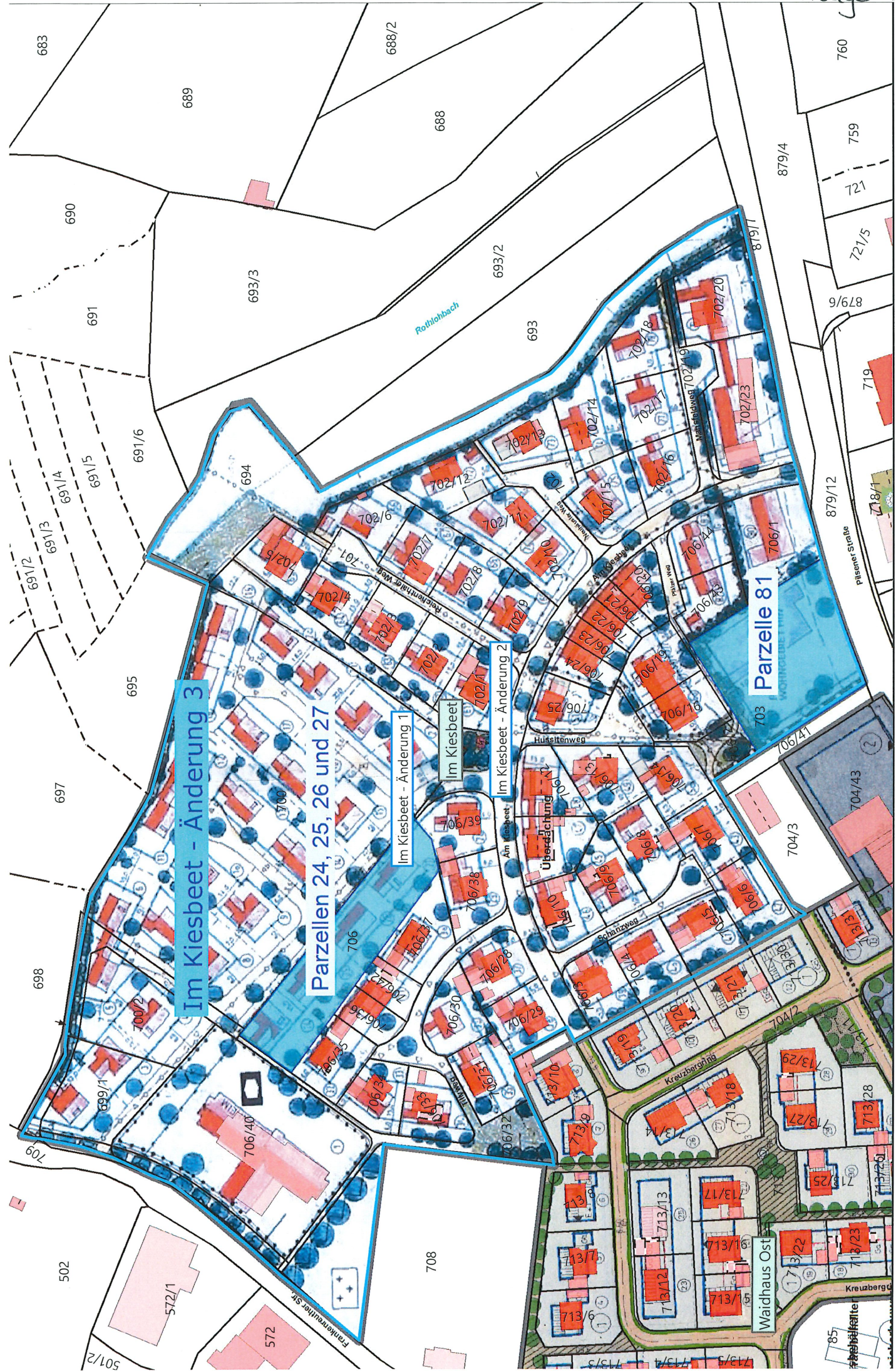
Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung wurde am 18.12.2024 in der Gemeindeverwaltung Waidhaus zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an der Gemeindetafel hingewiesen. Die Bekanntmachung wurde am 18.12.2024 angeheftet und am 22.01.2025 wieder entfernt.

Waidhaus, 22.01.2025
MARKT WAIDHAUS



Markus Bauriedl
Erster Bürgermeister



Für die Richtigkeit der Grundstückdaten wird keine Haftung übernommen.
 Die Daten der genutzten Liegenschaftskarte können veraltete Informationen zu Grundstücksgrenzen und Gebäuden enthalten und sind daher nicht als Grundlage bei Rechtsgeschäften oder als Nachweis in Verfahren vor Behörden geeignet.
 Die Abgabe von aktuellen Auszügen aus dem Liegenschaftskataster ist nur durch das örtlich zuständige Vermessungsamt möglich.

