Stadt Meersburg / Bodenseekreis
Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich `Daisendorfer Straße -Süd´

Der Gemeinderat der Stadt Meersburg hat am 24. September 2024 aufgrund der nachstehend aufgeführten Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) § 14
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024,

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) § 4

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023

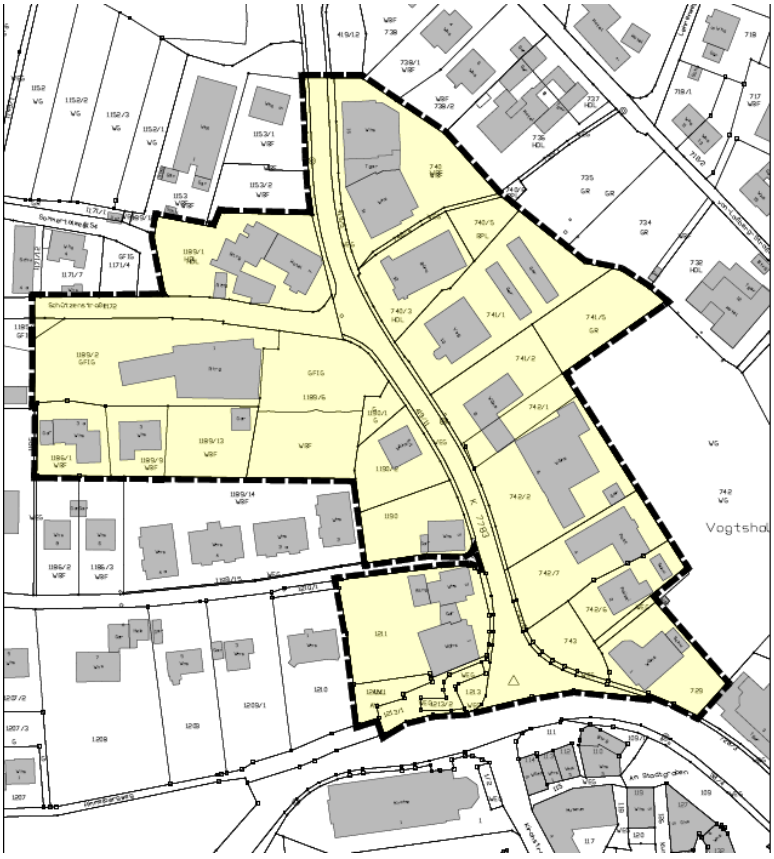
die nachfolgende Satzung beschlossen:

§1
Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans `Daisendorfer Straße -Süd´ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften wird eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist im beigefügten Lageplan dargestellt.



Lageplan mit Geltungsbereich (unmaßstäblich)

§ 3

Inhalt der Veränderungssperre

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 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 anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden 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.

§ 4
Inkrafttreten

Die Veränderungssperre tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung gem. § 16 (2) BauGB in Kraft.

§ 5
Geltungsdauer

Die Veränderungssperre tritt gem. § 17 (1) BauGB nach dem Ablauf von zwei Jahren außer Kraft.

Die Veränderungssperre – bestehend aus Lageplan, Satzung und Begründung – kann ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus der Stadt Meersburg, Stadtbauamt, 1. OG, Marktplatz 1, 88709 Meersburg während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Jedermann kann die Veränderungssperre einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen.

Nach § 215 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) werden:

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres ab der Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Ist die Veränderungssperre unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung (GemO) oder von Verfahrens- oder Formvorschriften auf Grund der GemO zu Stande gekommen, gilt er nach § 4 Abs. 4 GemO ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
- der Bürgermeister den Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat,
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder
- die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll,

schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach § 4 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 GemO geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf eines Jahres nach der Bekanntmachung jedermann diese Verletzung geltend machen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die Entschädigung von durch die Veränderungssperre eintretenden Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Meersburg, den 24.09.2024 ……

Robert Scherer, Bürgermeister

Stadt Meersburg / Bodenseekreis
Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich `Daisendorfer Straße - Süd´

Begründung:

Die südliche Daisendorfer Straße stellt mit ihrer beidseitigen Bebauung ein wichtiges Verbindungsglied zwischen der historischen Altstadt und den nördlich angrenzenden Wohngebieten dar. Der Straßenzug zeichnet sich durch eine vielfältige Nutzungsstruktur aus und enthält verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen.

An Neubebauungen entlang der Straße sind daher hohe Ansprüche zu stellen. Die Gebäude sollen einerseits einen kräftigen städtebaulichen Rahmen bilden, andererseits müssen sie sich in die gewachsene Baustruktur einfügen, wobei dafür Sorge zu tragen ist, dass neben der Wohnnutzung auch weiterhin gewerbliche, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen angesiedelt werden.

In jüngerer Zeit eingegangene Bauanträge lassen ein allmähliches „Umkippen“ der Gebietsstruktur hin zu einem Wohngebiet erkennen. Gleichzeitig zeigen die gewünschten Baukörper Proportionen, die wenig mit der vorhandenen städtebaulichen Situation korrespondieren.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird daher erforderlich, um künftige Entwicklungen gebietsverträglich zu steuern. Ziele des Bebauungsplanes sind neben der Ausweisung entsprechend proportionierter Baufenster auch Festsetzungen zur Nutzungsstruktur und insbesondere auch zur Gestaltung des Straßenbildes, da die Daisendorfer Straße von Norden her einen Stadteingang zur historischen Innenstadt darstellt. Die Verän erungsperre dient dazu, die Ziele des Bebauungsplans zu sichern.

Meersburg, den 24.09.2024

…….
Robert Scherer, Bürgermeister