

Gemeinde Egelsbach
Satzung
Über die Veränderungssperre
für den Geltungsbereich der
1.Änderung des Bebauungsplans
Nr. 34 Mühlstraße



Die Gemeindevertretung der Gemeinde Egelsbach hat in ihrer Sitzung am xx.xx.2021 gemäß den §§ 14 und 16 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit dem § 5 Gemeindeordnung für Hessen (GemO) folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

§ 1
Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung wird für Flurstücke und Flurstücksteile im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlstraße 1.Änderung“ eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Grundstücke Flur 8, Flurstück (Flst.) 86/1 und Flur 9, Flst. 86/1. Er wird begrenzt im Osten von der Dieselstraße, im Süden von der Grabenparzelle nördlich der K 168 und im Westen von der Woogstraße.
- (2) Der Geltungsbereich der Veränderungssperre geht aus dem Übersichtsplan vom 18.01.2021 hervor, welcher Bestandteil der Satzung ist.

§ 3
Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich entsprechend § 2 dieser Veränderungssperre 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 anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) 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.
- (3) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über die Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

§ 5

Geltungsdauer

Die Veränderungssperre tritt, sofern sie nicht gem. § 17 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB verlängert wird, nach Ablauf von zwei Jahren – vom Tage der Bekanntmachung gerechnet – außer Kraft. Die Satzung tritt in jedem Fall außer Kraft, wenn und soweit der Bebauungsplan „Mühlstraße“ 1. Änderung für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich geworden ist.

Hinweis

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Egelsbach, den

Wilbrand

Bürgermeister

Geltungsbereich siehe Anlage

Die Satzung wurde ortsüblich bekannt gemacht am xx.xx.2021.

Begründung zur Veränderungssperre

Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Egelsbach ist nach dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) als Unterzentrum im Verdichtungsraum festgelegt. Ziel des Regionalplans ist es großflächigen Einzelhandel grundsätzlich nur in Mittel- und Oberzentren auszuweisen, zu errichten oder zu erweitern.

Bedingt durch die Lage Egelsbachs auf der Regionalen Verkehrsachse „Frankfurt – Darmstadt – Bensheim – [...]“ und am Endpunkt der Autobahn A 661 hat sich südwestlich des Anschlusspunktes A 661 / B3 großflächiger Einzelhandel entwickelt. Dies widerspricht den Zielen des Regionalplans.

Erfordernis der Veränderungssperre

Bis die eingeleitete Änderung des Bebauungsplan Nr. 34 „Mühlstraße“ durch Satzungsbeschluss Rechtskraft erhält, soll die Veränderungssperre nur den Bestand im Geltungsbereich sichern. Dies steht in Verbindung mit den bestehenden und genehmigten Einzelhandelsflächen.

Sie gilt für 2 Jahre ab ihrer öffentlichen Bekanntmachung und kann bei Bedarf durch erneuten Beschluss der Gemeinde ggf. verlängert werden.