

Begründung

Satzung vom über die erneute Verhängung einer Veränderungssperre über das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Unter der Hungerbach“ der Ortsgemeinde Fachbach

1. Der Rat der Ortsgemeinde Fachbach hat am 14.01.2020 gemäß den §§ 2 ff. Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unter der Hungerbach“ beschlossen.

Mit der Aufstellung des vorbezeichneten Bebauungsplanes werden insbesondere folgende städtebauliche Planvorstellungen angestrebt:

- Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung.
- Im Rahmen der Innenentwicklung sollen die im Plangebiet vorhandenen Strukturen bauplanungsrechtlich gesichert und an heutige Nutzungsanforderungen angepasst werden. Des Weiteren sollen mögliche Spannungen zwischen den verschiedenen Nutzungsarten verhindert werden.
- Zu diesem Zweck soll ein Gebiet entstehen, das vornehmlich Wohnzwecken dient. Dabei soll die Form der vorhandenen Bebauung aufgegriffen und für das Plangebiet festgeschrieben werden. Ziel ist eine Nachverdichtung der vorhandenen Baulücken mit zwei- bis dreigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern. Abweichende Bauweisen oder Reihenhäuser sollen ausgeschlossen werden.
- Zudem sollen die im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Ems dargestellten Grünflächen übernommen werden. Nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann sichergestellt werden, dass diese Flächen weiter als Grünflächen erhalten und nicht einer Bebauung zugeführt werden.

Aus den genannten Gründen ist es geboten, den Planbereich zur weiteren Sicherung bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens vor unerwünschten Veränderungen zu schützen. Zur Sicherung einer ordentlichen städtebaulichen Entwicklung bis zum Abschluss eines Bebauungsplanverfahrens hat der Gesetzgeber mit der Veränderungssperre den Gemeinden ein notwendiges und gleichsam sinnvolles Instrumentarium an die Hand gegeben. Durch die Veränderungssperre besteht für den Geltungsbereich ein generelles Veränderungsverbot und somit die Sicherung der Einflussnahme durch die Ortsgemeinde. Dies gilt insbesondere für die bauliche Nutzung der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre. Sollte ein Bauvorhaben mit den städtebaulichen Zielvorstellungen vereinbar sein, besteht die Möglichkeit der ausnahmsweisen Zulassung des Vorhabens.

Aus den vorgenannten Erwägungen ist daher der Erlass einer Veränderungssperre geboten.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unter der Hungerbach“.

2. Da das förmliche Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes derzeit noch nicht soweit fortgeschritten ist, dass zumindest der Planstand nach § 33 Baugesetzbuch (BauGB) als gesichert angenommen werden kann, ist es zur Sicherung der Planung erforderlich, die am 23.01.2023 außer Kraft tretende erstmalige Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr (gemäß § 17 Abs. 2 BauGB) erneut (gemäß § 17 Abs. 3 BauGB) für zwei weitere Jahre zu beschließen, da die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen.

Fachbach, den

Ausgefertigt:

(DS)

Thorsten Heibel
(Ortsbürgermeister)