

**Amtliche Bekanntmachung**  
**des Gemeindevorstandes der Gemeinde Schaafheim**

**Satzung der Gemeinde Schaafheim**

**über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Siemensstraße“ in der Gemarkung Mosbach**

**hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Präambel**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schaafheim hat in ihrer Sitzung am 02.05.2023 auf der Grundlage der gesetzlichen Ermächtigung der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist und der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93) geändert worden ist, folgende Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Siemensstraße“ in der Gemarkung Mosbach, Flur 2 beschlossen:

**§ 1**

**Anordnung der Veränderungssperre  
und zu sichernde Planung**

Von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schaafheim ist der Beschluss gefasst worden, den Bebauungsplan „Siemensstraße“ in der Gemarkung Mosbach, Flur 2 mit dem in § 2 dieser Satzung aufgeführten Geltungsbereich aufzustellen. Zur Sicherung der Planung wird zeitgleich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre beschlossen.

Städtebauliche Zielsetzung dieser Bauleitplanung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Sicherung der vorhandenen Betriebe auf den bisher gewerblich genutzten Grundstücken bei gleichzeitiger Sicherung der bestehenden Wohnnutzung im Plangebiet. Ferner soll ein städtebaulicher Übergang zwischen der überwiegend wohnbaulich genutzten Ortslage Mosbachs, dem geplanten allgemeinen Wohngebiet „Am Mischborn“ und den im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieben durch Festsetzung eines Mischgebietes als Pufferbereich geschaffen werden. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sowie zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung wurde die Aufstellung für den Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Siemensstraße“ beschlossen.

## § 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre erstreckt sich auf das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes „Siemensstraße“. Das Plangebiet befindet sich im Osten der Gemarkung Mosbach, nördlich der Wenigumstädter Straße und westlich der Landesgrenze zum Freistaat Bayern. Es umfasst eine Fläche von rund 24.966 m<sup>2</sup> und wird räumlich begrenzt durch landwirtschaftliche Flächen im Norden, einen Mehrzweckplatz mit einem Funktionsgebäude im Osten, der Wohnbebauung des Ortsteils Mosbach entlang der Siemensstraße im Westen sowie dem geplanten Wohngebiet „Am Mischborn“ im Süden.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst folgende Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Mosbach, Flur 2, Flurstücke Nr. 295, 296/1, 297, 298/3, 298/4, 298/5, 299, 300/4, 300/5, 301/2, 301/3, 302/1, 302/2. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung über die Veränderungssperre innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Siemensstraße“ ist in nachstehender Abbildung durch eine schwarz strichlierte Umgrenzungslinie gekennzeichnet.

Abbildung: Flurkartenauszug mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung durch eine schwarz strichlierte Umgrenzungslinie (ohne Maßstab)



### **§ 3**

#### **Inhalt und Rechtswirkung der Veränderungssperre**

1. Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:
  - a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:
    - Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder der Zustimmung bedürfen oder die der zuständigen Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen oder über die in einem anderen Verfahren entschieden wird;
    - Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen und Ablagerungen einschließlich Lagerstätten, auch wenn sie kein Vorhaben nach vorstehendem Aufzählungspunkt sind;
  - b) Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
2. Wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann gemäß § 14 Abs. 2 BauGB von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die abschließende Entscheidung über die Zulässigkeit einer Ausnahme trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Schaafheim.
3. Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden oder auf Grund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind sowie Vorhaben, von denen die Gemeinde Schaafheim 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 und Außerkrafttreten der Veränderungssperre**

1. Die Veränderungssperre tritt mit Vollendung der ortsüblichen Bekanntmachung im Sinne des § 16 BauGB in Kraft.
2. Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren oder bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes für den in § 2 dieser Satzung aufgeführten Geltungsbereich außer Kraft. Die Bestimmung gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist entsprechend anzuwenden.

#### **Hinweis gemäß § 18 Abs. 3 BauGB:**

Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuches nach § 15 Abs. 1 BauGB hinaus, ist den Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten (§ 18 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die im vorangegangenen Satz bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch

herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich beim Gemeindevorstand der Gemeinde Schaafheim beantragt (§ 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB).

Schaafheim, den 15.05.2023

Für den Gemeindevorstand der Gemeinde Schaafheim  
Daniel Rauschenberger, Bürgermeister