Satzung
über die Veränderungssperre
für den gesamten Bereich des Bebauungsplans
„Ortsmitte Arnbruck“
Vom 04. Mai 2023

Aufgrund der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674), erlässt die Gemeinde Arnbruck folgende Satzung über die Veränderungssperre für den gesamten Bereich des Bebauungsplans „Ortsmitte Arnbruck“:

§ 1
Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung wird für Flurstücke und Flurstücksteile im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte Arnbruck“ eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

(1) [1]Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan in der Fassung vom 19. Januar 2021, welcher Bestandteil der Satzung ist. [2]Er deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte Arnbruck“.
(2) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst folgende Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke der Gemarkung Arnbruck: 90/1, 120/7, 83/2, 81, 82/1, 83, 83/3, 95/3, 84, 84/1, 86, 85, 86/2, 66/3, 86/3, 89/1, 89, 91, 92, 94, 96, 100, 101, 101/1, 102/1, 103/1, 121, 98/1, 51, 99, 49/3, 49/2, 49, 49/4, 52, 54, 53, 53/1, 120/16, 47/4, 47/5, 40/4, 47, 47/3, 47/2, 46, 45, 43/2, 43, 43/3, 40/3, 43/4, 40/2, 41, 37/2, 42/2, 44, 40/5, 120/11, 37/1, 37, 39/2, 66/5, 65/2, 97/1, 63/3, 62/1, 61, 65, 65/1, 64, 93, 65/3, 120/8, 66/4, 66, 67, 70 und 70/1;

§ 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) [1]In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. [2]Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4
Inkrafttreten und Außerkrafttreten

(1) Die Satzung über die Veränderungssperre tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.
(2) [1]Diese Satzung tritt außer Kraft, wenn und soweit der für den Geltungsbereich dieser Satzung aufzustellende Bebauungsplan „Ortsmitte Arnbruck“ rechtsverbindlich geworden ist, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren. [2]Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 abgelaufene Zeitraum anzurechnen. [3]Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern. [4]Die Gemeinde kann die Frist um ein weiteres Jahr verlängern, wenn besondere Umstände es erfordern. [5]Der Gemeinderat hat die vorliegende Satzung am 03.05.2023 beschlossen.

Hinweis

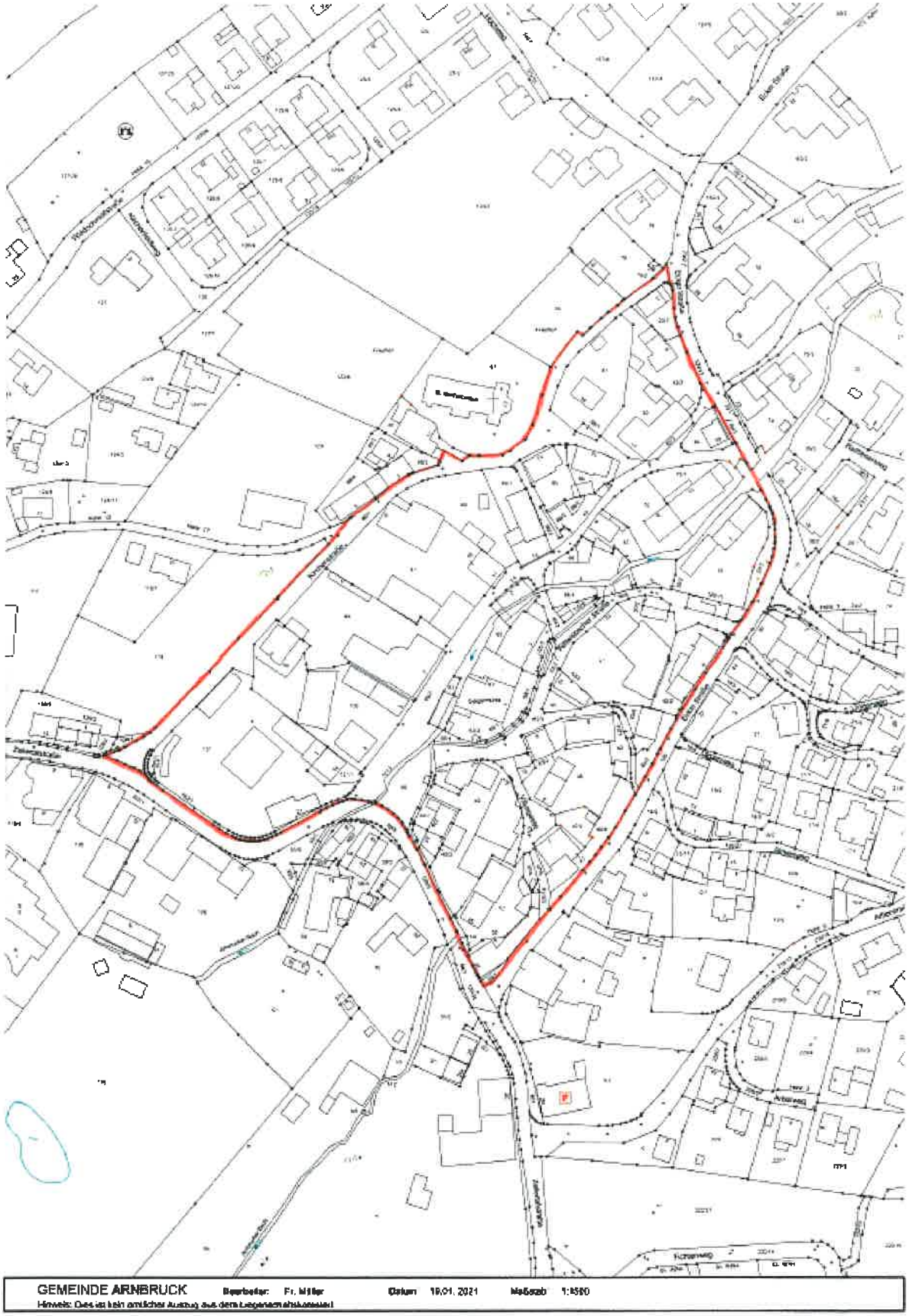
Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Arnbruck, 04. Mai 2023
GEMEINDE ARNBRUCK

(Siegel)

Leitermann
Erste Bürgermeisterin

Lageplan


GEMEINDE ARNBRUCK
Bearbeiter: Fr. Miller
Datum: 19.01.2021
Maßstab: 1:1500
Hinweis: Dies ist kein amtlicher Auszug aus dem Liegenschaftskataster!

Begründung

Planungsrechtliche Situation

Die Ortsmitte in Arnbruck steht in besonderem städtebaulichem Fokus. Aktuell geplante bauliche Veränderungen rücken den Bereich in den Blickpunkt der Verwaltung, des Gemeinderates und der interessierten sowie betroffenen Öffentlichkeit. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Ortsmitte Arnbruck". Der Bereich ist bislang planungsrechtlich als Innenbereich gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ist gefasst.

Erfordernis der Veränderungssperre

Die Notwendigkeit der Erweiterung des Kindergartens, das Ziel, den Ortskern zu revitalisieren sowie die Beseitigung bestehender Probleme in der Ortsmitte waren Anlass für die Planungsabsichten der Gemeinde.
Im bestehenden Rathaus soll durch eine Nutzungsänderung und einen Anbau an den benachbarten bestehenden Kindergarten die dringliche Erweiterung des Kindergartens umgesetzt werden. Um in diesem Zuge auch den Ortskern zu revitalisieren, beabsichtigt die Gemeinde die Sanierung der bestehenden alten „Geigermühle" in ein Rathaus mit Mühlenmuseum und weiteren Einrichtungen für Bürger, Vereine und Gäste. Die Machbarkeitsstudie für die „Geigermühle" ist abgeschlossen. Ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb gemäß § 17 VgV zur Instandsetzung und Umbau der ehemaligen „Geigermühle" in ein Rathaus mit Bürgerhaus wird durchgeführt.
Zudem möchte die Gemeinde die Überflutungssituation durch den „Arnbrucker Bach", welcher direkt an einigen Häusern vorbeiführt, bzw. sogar unter Ihnen durchfließt, regeln. Ein integrales Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept mit Gewässerentwicklungskonzept wurde in Auftrag gegeben, für welches der Gemeinde Arnbruck vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf staatliche Zuweisungen in Aussicht gestellt wurden.
Mehrere Geschäftsgebäude wurden inzwischen aufgegeben, die Parkplätze werden nun privat genutzt und sind für die Öffentlichkeit nicht mehr nutzbar. Dafür sind an anderer Stelle Geschäfte entstanden, wo Parkplätze fehlen. Auch beim Kirchenaufgang sind keine öffentlichen Parkplätze mehr vorhanden. Diese unzureichende Parkplatzsituation soll im Rahmen des Bebauungsplanes gelöst werden.
Die Gemeinde beabsichtigt, Erholungsbereiche und Einrichtungen, insbesondere welcher, die der Gesundheit und den Senioren dienen, in der Ortsmitte zu schaffen.
Die Kommune hat sich intensiv mit der Entwicklung der Ortsmitte auseinandergesetzt. Durch den Bebauungsplan „Ortsmitte Arnbruck" soll die Entwicklung in diesem Bereich gezielt nach städtebaulichen Aspekten weiter positiv gelenkt werden, sodass die bereits erwähnten Ziele erreicht werden. Die Gemeinde möchte den Charakter des Dorfes weitestgehend erhalten und Potenzialflächen zum Nutzen der Öffentlichkeit weiterentwickeln.
Aus diesen Gründen sieht die Gemeinde Arnbruck die Notwendigkeit, die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern, und ist der Auffassung, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich erforderlich ist. Ziel des Bebauungsplans ist die städtebauliche Neuordnung des Gebiets sowie die verbindliche Steuerung einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung.

Um dieses Ziel der städtebaulichen Entwicklung zu erreichen, und um in der Zwischenzeit, bis zur Rechtsverbindlichkeit des aufzustellenden Bebauungsplans keine Entwicklung hinnehmen zu müssen, die diesem Plangedanken widerspricht, ist es erforderlich, eine Veränderungssperre zu erlassen, um während dieses Zeitrahmens ein schlüssiges Festsetzungskonzept unter Berücksichtigung der oben genannten Ziele und Vorstellungen der Gemeinde Arnbruck für den Bereich zu erarbeiten und die bestehende Struktur zu sichern. Der Gemeinde Arnbruck ist bewusst, dass es sich bei dem Erlass einer Veränderungssperre um einen Eingriff in die Eigentumsrechte handelt. Gleichwohl ist die Gemeinde der Auffassung, dass die gegenständliche Veränderungssperre zur Sicherung der oben beschriebenen Planungsziele notwendig ist. Aufgrund der weiteren bestehenden Möglichkeiten der Bebauung in diesem Bereich, ist die Gemeinde Arnbruck der Auffassung, dass der gesamte bezeichnete Bereich in den Geltungsbereich der Veränderungssperre aufgenommen werden muss, um die Zielsetzungen erreichen zu können.
Im Ergebnis liegen also die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre vor. Die Gemeinde Arnbruck hat für diesen Bereich eine konkrete positive Planungsabsicht. Des Weiteren besteht aufgrund der Entwicklungspotentiale in dem Gebiet ein Sicherungsbedürfnis, so dass der Erlass der Veränderungssperre als Sicherungsmittel der Bauleitplanung vorliegend notwendig ist.
Die Gemeinde hat auch bereits Vorkaufsrechtssatzungen in diesem Bereich erlassen, die zudem die Notwendigkeit der städtebaulichen Lenkung unterstreicht und beweist, dass diese Planungsabsichten konkret sind und bereits schon längere Zeit bestehen.