

BEKANNTMACHUNG

der

Satzung der Stadt Vilsbiburg über die Veränderungssperre Nr. 4

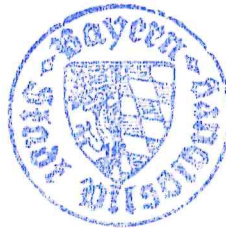
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 18.03.2024 die Satzung der Stadt Vilsbiburg über die Veränderungssperre Nr. 4 für die Grundstücke Flurnummern 1938/5 und 1938/4, beide Gemarkung Vilsbiburg, beschlossen.

Die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 4 liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus der Stadt Vilsbiburg, Stadtplatz 26, 84137 Vilsbiburg, 1. Stock, Zimmer-Nr. 1.15 während der allgemeinen Öffnungszeiten öffentlich aus. Jedermann kann die Satzung und die Begründung dort einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Weiter sind die Unterlagen der Satzung auf der Homepage der Stadt Vilsbiburg unter www.vilsbiburg.de einsehbar.

Die Satzung wird gemäß § 143 Absatz 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

STADT VILSBIBURG
- Bauverwaltung -

An die Amtstafel
angeheftet am 20.03.2024
abgenommen am 22.04.2024
Stadt Vilsbiburg



Vilsbiburg, 19.03.2024



Sibylle Entwistle
Erste Bürgermeisterin



Satzung
über die Veränderungssperre Nr.4
für die FINrn. 1938/5 und 1938/4 der Gemarkung Vilsbiburg
der Stadt Vilsbiburg
vom 18.03.2024

Die Stadt Vilsbiburg erlässt aufgrund §§14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für die FINrn. 1938/5 und 1938/4 der Gemarkung Vilsbiburg wird eine Veränderungssperre angeordnet. Der entscheidende räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre Nr. 4 ergibt sich aus dem Lageplan vom 11.03.2024, der als Anlage zur Veränderungssperre Bestandteil der Satzung ist.

§ 2 Verbote

In dem unter § 1 genannten Bereich dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (genehmigungs- oder zustimmungspflichtige Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) 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.

§ 3 Ausnahmen

Wenn überwiegend 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 oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt. Weiterhin ausgenommen ist die Durchführung von zwingend erforderlichen bauordnungsrechtlichen Vorhaben (z.B. solche des Brandschutzes).

§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

- (1) Die Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.



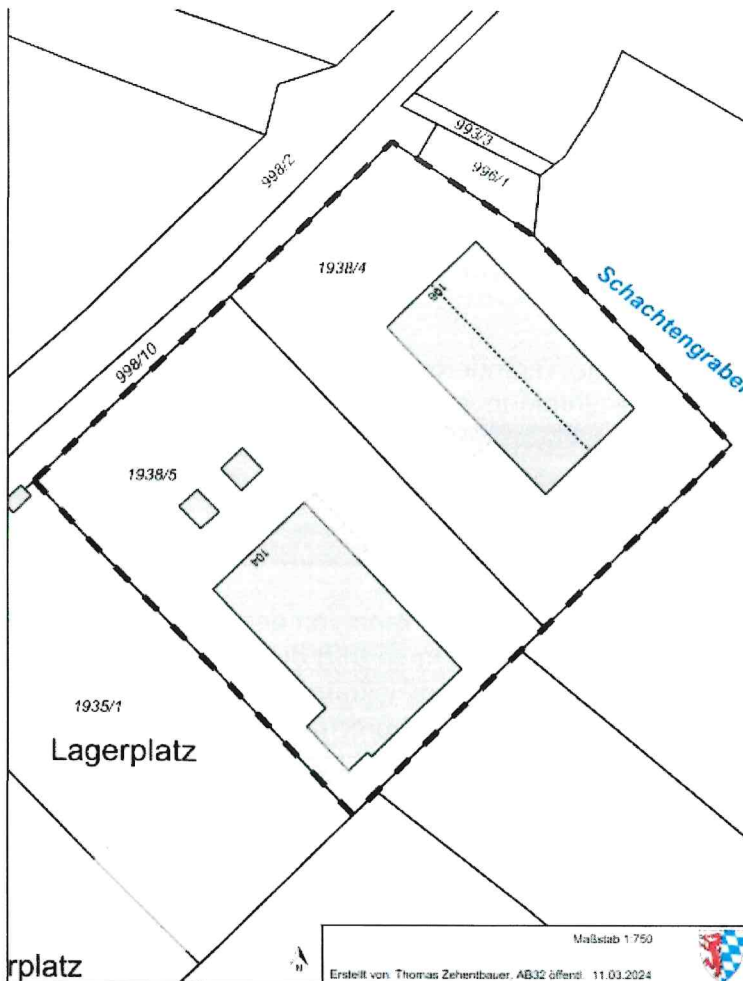
- (2) Sie tritt außer Kraft, wenn und soweit der für den Geltungsbereich dieser Satzung aufzustellende Bebauungsplan in Kraft getreten ist, spätestens jedoch mit Ablauf des 20.03.2026.

Stadt Vilsbiburg,
Vilsbiburg, den 19.03.2024

Sibylle Entwistle
Erste Bürgermeisterin



Anlage über den Geltungsbereich der Veränderungssperre Nr. 4



Begründung zur Satzung über die Veränderungssperre Nr.4

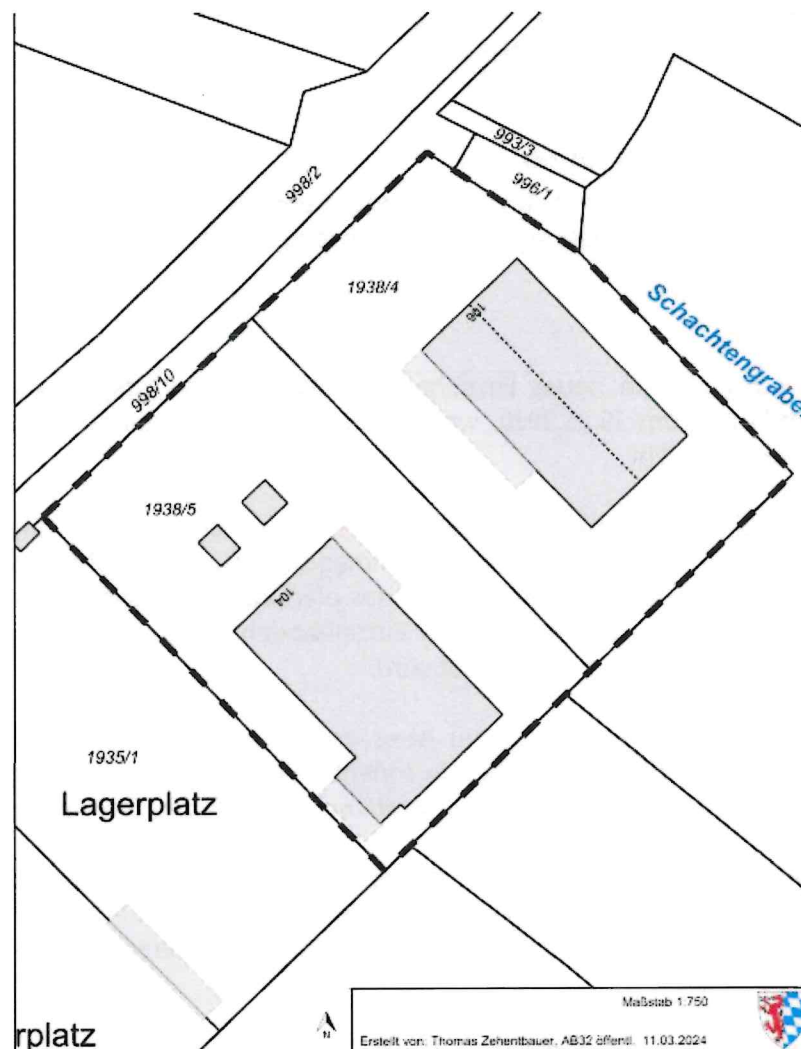
für die Flnrn. 1938/5 und 1938/4 der Gemarkung Vilsbiburg

der Stadt Vilsbiburg

vom 18.03.2024

Inhalt:

1. Anlass für den Erlass der Veränderungssperre.....	2
2. Derzeitige rechtliche Situation	2
3. Planungsziele	2
4. Rechtsfolgen.....	3



1. Anlass für den Erlass der Veränderungssperre

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Flurnummern 1938/5 und 1938/4 der Gemarkung Vilsbiburg, die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schachtengraben Deckblatt 1“ liegen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgt in der gleichen Stadtratssitzung jedoch zeitlich vor dem Erlass der Veränderungssperre.

Allgemeines Ziel und Zweck der Planung ist die Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an die vorhandene Bebauung und die städtebauliche Ordnung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt mit dem Kernbereich und den Erweiterungsbereichen, um die im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt formulierten Ziele umzusetzen. In der Stadtratssitzung am 25.05.2020 wurde zunächst die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches beschlossen.

Um die aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept erarbeiteten angestrebten städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Vilsbiburg nicht zu gefährden, wird unter anderem der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schachtengraben Deckblatt 1“ gefasst. Um die mit der Bauleitplanung und damit die mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept verfolgten Ziele zu sichern und vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen, um die Planung selbst und ihre Durchführung zu erleichtern, ist der Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes „Schachtengraben Deckblatt 1“ erforderlich.

2. Derzeitige rechtliche Situation

Für das im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Schachtengraben Deckblatt 1“ gilt derzeit der Bebauungsplan „Schachtengraben“.

3. Planungsziele

Die Stadt Vilsbiburg hat ein neues Einzelhandelsentwicklungskonzept vom Oktober 2019, mit einer ersten Fortschreibung vom 19.05.2020, welches für diesen zu beplanenden Bereich keinen zentralen Versorgungsbereich vorsieht.

Das vorliegende Einzelhandelsentwicklungskonzept dient als wichtige Grundlage für die künftige Einzelhandelssteuerung und als Abwägungsgrundlage für die Bauleitplanung. Das Konzept kann seine Gestaltungswirkung nur dann entfalten, wenn das planungsrechtliche Instrumentarium sowohl für die Innenentwicklung als auch zur Steuerung der Einzelhandelsstruktur innerhalb bzw. auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angewandt wird.

Das Ziel des eingeleiteten Bebauungsplans ist es, diese städtischen Ziele auf Grundlage des Konzeptes umzusetzen. Durch die derzeit bestehende Innenbereichssituation könnten städtebauliche Konflikte ausgelöst werden, weil das Einzelhandelskonzept von 2019 nicht verbindlich umgesetzt werden kann.

Für den Bebauungsplan „Schachtengraben“ aus dem Jahr 1995 sollte eine Deckblatt Nr. 1 aufgestellt werden, um die derzeit vorhandene Bebauung in Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bringen und auch die zukünftige Nutzung an das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Vilsbiburg anzupassen.

Die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen werden durch die neu errichtete Montagehalle (Hausnummer 106) fast vollständig überschritten. Zudem ermöglicht der Bebauungsplan eine Einzelhandelsfläche für bis zu 800 m² Verkaufsfläche im Geltungsbereich. Gemäß

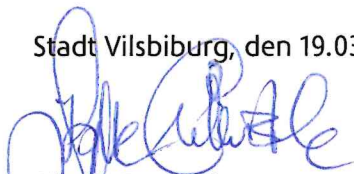
dem Einzelhandelsentwicklungskonzept sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment lediglich im zentralen Versorgungsbereich (Kernbereich und Erweiterungsbereich) sowie an den Nahversorgungsstandorten zulässig sein.

4. Rechtsfolgen

Die Vorschriften über Ausnahmen von der Veränderungssperre sind so gefasst, dass Vorhaben, welche die Planungsziele nicht gefährden, auch weiterhin zugelassen werden.

Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 BauGB nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft, wobei auf die Zweijahresfrist der seit der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs abgelaufene Zeitraum anzurechnen ist. Für den Fall, dass nach Ablauf der Zweijahresfrist der Bebauungsplan noch nicht in Kraft getreten ist, kann die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Stadt Vilsbiburg, den 19.03.2024



Sibylle Entwistle,
Erste Bürgermeisterin

AB 32 - Bauverwaltung und Stadtplanung



Eder