

**Satzung des Marktes Thierhaupten über die Veränderungssperre für den
Bereich zwischen der Meitinger Straße, Wendelinusweg, Adalbert-Stifter-
Straße, Teilweg und Eichendorffstr.**

vom 13. April 2023

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 11. April 2023 auf Grund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist und der Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Zu sichernde Planung

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 11. April 2023 beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet zwischen der Meitinger Straße, Wendelinusweg, Adalbert-Stifter-Straße, Teilweg und Eichendorffstraße einen Bebauungsplan aufzustellen. Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wird die Veränderungssperre erlassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Die Veränderungssperre erstreckt sich auf die Grundstücke mit den Flurnummern 869/1, 869/2, 869/3, 869/4, 869/35, 869/37, 869/38, 869/39, 869/40, 869/41, 869/42, 869/46, 869/50, 871/1, 872 (Teilfläche), 873/1, 873/4 (Teilfläche) jeweils Gemarkung Thierhaupten.
- (2) Der genaue Umgriff ist dem Lageplan zu entnehmen. Der Lageplan ist Anlage zur Veränderungssperre und Teil der Satzung.

§ 3 Rechtswirkung der Veränderungssperre

- (1) In dem räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:
 1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:
 - a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und
 - b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten;

2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
- (3) 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.

§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

- (1) Die Veränderungssperre tritt mit Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Verlängerung ihrer Geltungsdauer nach § 17 BauGB bleibt unberührt. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Hinweis:

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 und des § 18 Abs. 3 über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Thierhaupten, den 13.04.2023



Toni Brugger
Erster Bürgermeister



Begründung für die Veränderungssperre

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Zwischen der Meitinger Straße, Wendelinusweg, Adalbert-Stifter-Straße, Teilweg und Eichendorffstr.“

Der Geltungsbereich ist derzeit bauplanungsrechtlich dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Ziel der Planung ist es, die in diesem Bereich anstehende Nachverdichtung zu steuern, mit der Bestandsbebauung zu harmonisieren und eine maßvolle Entwicklung zu ermöglichen. Dies soll vor allem über Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Form von GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen geschehen sowie über Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Damit würden die „Unschärfen“ des § 34 BauGB beseitigt und klare Vorgaben für die Ausgestaltung der Bebauung an dieser für Thierhaupten wichtigen Einfahrtssituation in den Ort geschaffen werden. Die Art der baulichen Nutzung soll nicht festgesetzt werden, da die derzeit über § 34 BauGB zulässige Nutzungsart der gewünschten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Flankierend sollen gestalterische Vorgaben getroffen werden, insbesondere zur Firstrichtung, um weiteren Fehlentwicklungen an dieser Stelle entgegenzuwirken. Die Firstrichtung soll dabei deutlich zur Straße hin orientiert werden.

Um diese Ziele zu sichern und vor nachteiligen Entwicklungen zu schützen, sowie um die Planung selbst und ihre Durchführung zu erleichtern, ist der Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans erforderlich. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund bereits unmittelbar vorhandener Bauwünsche. Angesichts der Größe der unbebauten Flächen im Geltungsbereich ist auch konkret mit weiteren Bauwünschen zu rechnen.