

für die Ortsgemeinde Arzbach

AZ: GB 3

1 DS 17/ 0058

Sachbearbeiter: Herr Anderie

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ortsgemeinderat Arzbach	öffentlich	15.06.2026

Satzung über die Verhängung einer Veränderungssperre gemäß §§ 14, 16 Baugesetzbuch (BauGB) im Bereich des künftigen Bebauungsplans "Am Bierhaus"/"Am Bühl" der Ortsgemeinde Arzbach**Sachverhalt:**

Eingangs wird auf die Beachtung evtl. vorliegender Ausschließungsgründe nach § 22 Abs. 1 Gemeindeordnung (GemO) und die aus § 22 Abs. 5 Satz 1 GemO resultierende Verpflichtung jedes Mandatsträgers, dem Vorsitzenden vor Beginn der Beratungen mögliche Ausschließungsgründe mitzuteilen, hingewiesen.

Der Ortsgemeinderat Arzbach hat in der heutigen Sitzung im öffentlichen Teil unter einem der vorherigen Tagesordnungspunkte den Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich „Am Bierhaus“/„Am Bühl“ gefasst. Mit diesem Beschluss, der ortsüblich bekanntzumachen ist, wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans eingeleitet.

Mit der als Satzung zu beschließenden Veränderungssperre für den Bereich des zukünftigen o.a. Bebauungsplans soll die künftige Planung gesichert werden, da in der Phase des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens aufgrund dessen zeitlicher Dauer rechtliche und faktische Veränderungen eintreten können, die den Planungszielen der Ortsgemeinde zuwiderlaufen. Eine Veränderungssperre stellt ein Mittel zur Sicherung der gemeindlichen Bauleitplanung dar.

Zur Sicherung der mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Bierhaus“/„Am Bühl“ verfolgten Planungsziele und um auszuschließen, dass durch Vorhaben die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens für den vorgenannten Bebauungsplan wesentlich erschwert oder verhindert wird, macht die Ortsgemeinde Arzbach von der Möglichkeit des Erlasses einer Veränderungssperre Gebrauch. Sie hält dieses vom Gesetzgeber zur Sicherung der Bauleitplanung zur Verfügung gestellte Instrumentarium für geboten, um im künftigen Planbereich bis zum Abschluss des Planaufstellungsverfahrens Veränderungen auszuschließen, die den Planungszielen zuwiderlaufen.

Zu den mit der Aufstellung des Bebauungsplans für den Bereich „Am Bierhaus“/„Am Bühl“ verfolgten Planungszielen der Ortsgemeinde Arzbach zählt die strukturelle Weiterentwicklung sowie die geordnete bauliche Nutzung im Umfeld der Straßen „Am Bierhaus“ und „Am Bühl“. Es sollen auf der Grundlage der Darstellung als Wohnbauflächen (W) im derzeit geltenden Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Ems (alt) und dem in absehbarer Zeit in Kraft tretenden neu aufgestellten Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau im Umfeld der Straßen „Am Bierhaus“ und „Am Bühl“ befindliche Grundstücksflächen, welche zum Teil im Außenbereich, zum Teil innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage liegen, durch den Bebauungsplan zu sinnvoll baulich nutzbaren Grundstücken

(vorwiegend zur wohnbaulichen Nutzung) werden und die planungsrechtliche Grundlage hierfür geschaffen werden. Es wird seitens der Ortsgemeinde das Ziel verfolgt, eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung von Arzbach zu ermöglichen und bedarfsgerechte Wohnbauflächen (insbesondere für junge Familien und ortsverbundene Personen, die entweder bereits in Arzbach wohnen oder sich in Arzbach ansiedeln wollen) zu schaffen. Die örtliche Bevölkerungsstruktur soll stabilisiert und die Auslastung vorhandener gemeindlicher und sozialer Infrastruktur gestärkt werden. Zugleich kann die Schaffung zusätzlicher Wohnmöglichkeiten mittelbar auch zur Stärkung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Ortsgemeinde beitragen, insbesondere durch eine stabile Einwohnerentwicklung. Für die künftige strukturelle Entwicklung der Ortsgemeinde und bauliche Entwicklung sowie zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im künftigen Planbereich sieht die Ortsgemeinde die Aufstellung des Bebauungsplans in Ausübung ihrer Planungshoheit als erforderlich an. Zur Schaffung und Bewahrung einer einheitlichen Gebietsstruktur sieht der künftige Bebauungsplan neben der Überplanung bisher im Außenbereich liegender Grundstücke auch die Einbeziehung von im räumlichen Geltungsbereich des § 34 BauGB liegender Grundstücke vor.

Es ist vorgesehen, die Art der baulichen Nutzung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen.

Nach der einschlägigen höchstrichterlichen Rechtsprechung ist es zulässig, den Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans und den Beschluss über die Veränderungssperre in der gleichen Sitzung zu fassen. Von der Reihenfolge der Tagesordnungspunkte her ist jedoch zunächst der Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Der Text des Entwurfs der Satzung über die Verhängung einer Veränderungssperre mitsamt eines Lageplans über deren Geltungsbereich ist dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf den Satzungstext verwiesen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass über etwaige Ausnahmen von der Veränderungssperre (§ 3 Satz 2 des Satzungsentwurfs) die Baugenehmigungsbehörde (Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises) im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde Arzbach entscheidet (§ 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Für das Inkrafttreten der Veränderungssperre ist nach der Beschlussfassung die Ausfertigung der Satzung durch den Ortsbürgermeister sowie die anschließende ortsübliche Bekanntmachung erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Ortsgemeinderat beschließt gemäß § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die als Anlage zur Beschlussvorlage beigefügte Satzung über die Verhängung einer Veränderungssperre im Bereich des künftigen Bebauungsplans „Am Bierhaus“/„Am Bühl“.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister