

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Heinz-Josef Reiser

Erstellungsdatum: 28.09.2022

Erlass einer Veränderungssperre für das Gebiet Fl.Nr. 479/2, 463/30, Teilfläche aus 463/19, Nähe Raiffeisenstraße und Bahnhofplatz wegen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109

I. Vortrag

Es wird auf den Beschluss (4343/2022) des Gemeinderates vom 06.10.2022 Bezug genommen. Der Gemeinderat hat die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Fl.-Nrn. 479/2, 463/30, Teilfläche aus 463/19, Nähe Raiffeisenstraße und Bahnhofplatz beschlossen. Ein noch zu bestimmendes Planungsbüro wird beauftragt unter Berücksichtigung der gefassten Planungsziele einen ersten Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 109 zu erstellen und vorzulegen.

Zur Sicherung der wesentlichen Planungsziele

- Festsetzung des Gebietes als Urbanes Gebiet (MU) § 6 A BauNVO **ODER** als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO
- Beachtung der Lärmschutzproblematik in diesem Bereich
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Wandhöhen, Vollgeschosse usw.) und zur Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden bzw. Wohneinheiten in Relation zur Grundstücksgröße
- Festsetzungen von überbaubaren Grundstücksflächen
- Sicherung einer geordneten, nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung

wird gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre erlassen. Das Sicherungsbedürfnis besteht darin, dass aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 108 eine Veränderung des Quartiers im Bereich zwischen Richthofenstraße, Raiffeisenstraße und Bahnhofplatz stattfindet und die Gemeinde hier eine geordnete und homogene städtebauliche Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Lärmschutzproblematik sowie Wohn- und Gewerbebebauung anstrebt, die ansonsten nicht mehr umsetzbar wäre.

Für den Erlass der Satzung über eine Veränderungssperre sind die Voraussetzungen nach § 14 Abs. 1 BauGB gegeben. Ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 109 wurde im vorhergehenden TOP gefasst.

Zur hinreichenden Konkretisierung der gemeindlichen Planungsabsichten wird auf den Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Fl.-Nrn. 479/2, 463/30, Teilfläche aus 463/19, Nähe Raiffeisenstraße und Bahnhofplatz verwiesen. Damit liegen konkretisierte Planungsziele vor, die mit der Veränderungssperre abgesichert werden können und auch abgesichert werden müssen.

Die Verwaltung schlägt aufgrund des oben geschilderten Sachverhalts vor, die folgende Satzung zu beschließen:

Satzung der Gemeinde Feldkirchen über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 109 für die Fl.-Nrn. 479/2, 463/30, Teilfläche aus 463/19, Nähe Raiffeisenstraße und Bahnhofplatz vom 06.10.2022.

Auf Grund der §§ 14,16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) in Verbindung mit 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 § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist erlässt die Gemeinde Feldkirchen folgende Satzung:

§ 1

Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung des Bebauungsplan Nr. 109 für die Fl.-Nrn. 479/2, 463/30, Teilfläche aus 463/19, Nähe Raiffeisenstraße und Bahnhofplatz wird eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB angeordnet.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst das gesamte Bebauungsplangebiet. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom 01.03.2021 der als Anlage Bestandteil der Satzung ist.

§ 3

Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

- 1) Im 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 wesentliche wertsteigernde Änderungen 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 (§ 14 Abs. 2 BauGB).
- 3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts (BayBO) 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

- 1) Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB).
- 2) Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet in Kraft getreten ist.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat beschließt zur Sicherung der Planung für den Bebauungsplan Nr. 109 für die Fl.-Nr. 479/2, 463/30, Teilfläche aus 463/19, Nähe Raiffeisenstraße und Bahnhofplatz, die vorgelegte Satzung über eine Veränderungssperre.