

## Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Ilona Wiederer

Erstellungsdatum: 28.04.2023

### Erlass einer Veränderungssperre für das Grundstück Fl.-Nr. 36 im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 112

#### I. Vortrag

Es wird auf den Beschluss (4514/2023) des Gemeinderats vom 11.05.2023 Bezug genommen. Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 112 – *Aschheimer Str. 6 bis 12a, Kirchenstr. 8, Zeppelinstr. 1 und 3 sowie Raiffeisenstr. 8 a*, beschlossen. Ein noch zu bestimmendes Planungsbüro wird beauftragt unter Berücksichtigung der gefassten Planungsziele einen ersten Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 112 zu erstellen und vorzulegen.

#### Zur Sicherung der wesentlichen Planungsziele

- Die Nachverdichtungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu steuern
- Das Verhältnis bebaute Fläche zu Freifläche vertraglich festzusetzen
- Die oberirdische Versiegelung möglichst gering zu halten
- Die Höhenentwicklung entlang der Aschheimer Straße zu steuern
- Die Anzahl der Wohneinheiten in dem Gebiet vertraglich zu regeln
- Die Grünordnung zu regeln, d.h. bestehende Baumbestände zu sichern und weitere Durchgrünung zu fördern

wird gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre erlassen. Das Sicherheitsbedürfnis besteht darin, dass aufgrund eines geplanten Bauvorhabens -siehe Sitzung am 20.04.2023 TOP 6 öffentlich (4491/2023)- die künftigen Planvorstellungen der Gemeinde Feldkirchen insbesondere hinsichtlich der Steuerung der Höhenentwicklung an der Aschheimer Straße und die Anzahl der Wohneinheiten in dem Gebiet vertraglich zu regeln sowie bestehende Baumbestände zu sichern, nicht mehr umsetzbar wären.

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

Zur hinreichenden Konkretisierung der gemeindlichen Planungsabsichten wird auf den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 112 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 Grundstück Fl.-Nr. 36 der Gemarkung Feldkirchen im Gebiet des Bebauungsplan Nr. 112 – Gebiet *Aschheimer Str. 6 bis 12a, Kirchenstr. 8, Zeppelinstr. 1 und 3 sowie Raiffeisenstr. 8 a*, vom 11.05.2023.**

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 der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 112 – *Aschheimer Str. 6 bis 12a, Kirchenstr. 8, Zeppelinstr. 1 und 3 sowie Raiffeisenstr. 8 a*,

wird für das Grundstück Fl.-Nr. 36 der Gemarkung Feldkirchen eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB angeordnet.

## § 2

### Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 36. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan Anlage 1 und [Anlage 2](#) vom 28.04.2023 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. 112 – [Aschheimer Str. 6 bis 12a](#), [Kirchenstr. 8](#), [Zeppelinstr. 1 und 3](#) sowie [Raiffeisenstr. 8 a](#), die vorgelegte Satzung über eine Veränderungssperre.