Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Beatrice Huber

Erstellungsdatum: 26.09.2023

Erste Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 - Ortsmitte Nordost

I. Vortrag

Der Gemeinderat Feldkirchen hat am 11.11.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 – Ortsmitte Nordost beschlossen.

Mit dem Bebauungsplanverfahren sind folgende Planungsziele verbunden:

Die Gemeinde beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 91 – Ortsmitte Nordost, zu ändern um das Mischgebiet (MI) und die Ausgewogenheit des Nutzungsverhältnisses in der Ortsmitte Nordost zu erhalten.

Planungsziele:

- Sicherung Schulweg in der Zeppelinstraße
- Die Regelungen für den ruhenden Verkehr insbesondere für notwendige Stellplätze (Art. 47 BayBO) und Flächen sowie Zufahrten für Tiefgaragen in diesem Gebiet zu überarbeiten.
- Konkretere Festsetzungen zum Verhältnis zwischen Gewerbe und Wohnen um das Mischungsverhältnis im MI zu erhalten (Horizontale Gliederung der Gewerbeflächen z.B. im Erdgeschoss ist nur Gewerbe zulässig) zu treffen.
- Die maximal möglichen Wohneinheiten für den Bereich durch Festsetzung zu steuern, auch im Hinblick auf die erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen und deren Nachweis.

Zur Sicherung der Planung wurde gemäß § 14 BauGB im Gemeinderat am 11.11.2021 der Erlass einer Veränderungssperre beschlossen. Die Satzung über die Veränderungssperre wurde am 23.11.2021 bekanntgemacht und trat ab dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Das Sicherungsbedürfnis besteht darin, dass aufgrund einer vorliegenden Anfrage eines Grundstückseigentümers die künftigen Planungsvorstellungen der Gemeinde Feldkirchen insbesondere hinsichtlich der Erhaltung des Gebietscharakters als Mischgebiet (MI) und des Verhältnisses zwischen Gewerbe und Wohnen sowie der Unterbringung des ruhenden Verkehrs, nicht mehr umsetzbar wären.

Nach Ablauf von zwei Jahren tritt die Satzung über die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB außer Kraft.

Rechtsgrundlage für die erste Verlängerung ist § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB. Die Vorschrift begründet keine besonderen, insbesondere keine erschwerten Voraussetzungen einer ersten Verlängerung. Allerdings müssen bei der Entscheidung über die Fristverlängerung auch weiterhin die sachlichen Voraussetzungen erfüllt sein, die den ursprünglichen Erlass der Veränderungssperre gerechtfertigt haben (BVerwG, Beschl. vom 08.01.1993 – 4 B 258.92).

Die Voraussetzungen, die den ursprünglichen Erlass der Satzung gerechtfertigt haben, liegen weiterhin uneingeschränkt vor.

Die Schwierigkeit der Planung liegt u.a. im Zuge der Regelung der Verkehrssituation. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans ist die Schaffung eines Geh- und Radweges sowie die Schließung der Emeranstraße angedacht. Bei einem geplanten Netzeingriff wie diesem, müssen in einem Verkehrsgutachten die zu erwartenden Verkehrszahlen bzw. Änderungen der Nachbarstraßen abgeschätzt werden.

Basierend auf der vorliegenden Planungsvariante mit Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeuge müssen die Veränderungen/Verlagerungen der Verkehrsströme in folgenden Straßenbereichen ermittelt und dargestellt werden:

- Emeranstraße zwischen Sonnenstraße und Einmündung in den Bereich Bahnhofstraße, Rathausplatz
- Friedensstraße zwischen Hohenlindner Straße und Kreuzstraße
- Sonnenstraße bis Bahnhofstraße bzw. Bahnhofsvorplatz
- Kreuzstraße im Bereich zwischen Sonnenstraße bis zur Zeppelinstraße
- Zeppelinstraße
- Bahnhofstraße

Dazu sind u.a. folgende umfangreiche Leistungen notwendig:

- Extrahierung der Busverläufe und Buslinienbelastungen
- Darstellung der Verkehrsbelastungen Ist-Zustand und Planfall mit gesonderter Ausweisung des Schwerverkehrs
- Erstellung von Differenzbelastungenplänen zwischen Planfall und Ist-Zustand
- Identifizierung von möglichen Konflikten (z.B. Leistungsfähigkeit, Busführung, Lage Bushaltestellen)
- Vorschläge zur Lösung des festgestellten Defizits

So ein Netzeingriff führt zwar nicht zu mehr Verkehr, aber zu Umlagerungen. Daher sind diese intensiven Überprüfungen auch im Hinblick für die Abwägung und Argumentation gegenüber der Anlieger notwendig. Hierbei sind sämtliche Konflikte und Lösungsansätze zu berücksichtigen.

Weiterhin sprechen für die Verlängerung, dass verschiedene Aspekte im Zuge des Verfahrens, z.B. Schallschutz, Verkehrssituation usw. untereinander und gegeneinander sorgfältig abgewogen werden müssen. Da die Auswertung der dabei eingehenden Stellungnahmen einige Zeit in Anspruch nehmen, kann das Planverfahren nicht bis zum 23.11.2023 zum Abschluss gebracht werden.

Es ist allgemein anerkannt, dass eine dreijährige Veränderungssperre im Hinblick auf das zeitlich aufwendige Planverfahren und die zunehmenden Schwierigkeiten auf Grund der Rahmenbedingungen für die Bauleitplanung, insbesondere des Umweltschutzes, heute nicht mehr als ungewöhnlich bezeichnet werden kann.

Damit die Wirkung der Sperre über den 23.11.2023 hinaus verlängert werden kann, ist deshalb der Beschluss über die erste Verlängerung erforderlich. Die Frist wird um ein Jahr verlängert (§ 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

Die Verwaltung wird jedoch in diesem Zusammenhang gemäß § 17 Abs. 4 BauGB prüfen, ob die Veränderungssperre vor Fristablauf ganz oder teilweise außer Kraft gesetzt werden kann, sobald die Voraussetzungen für ihren Erlass weggefallen sind.

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

**Satzung
der Gemeinde Feldkirchen über die erste Verlängerung der Veränderungssperre für das
Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 91 – Ortsmitte Nordost vom 05.10.2023**

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 die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist erlässt die Gemeinde Feldkirchen die Verlängerung der Veränderungssperre als Satzung:

**§ 1
Verlängerung und Geltungsdauer der Veränderungssperre**

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 91 – Ortsmitte Nordost wurde durch Satzung vom 11.11.2021, eine Veränderungssperre angeordnet. Die Bekanntmachung der Satzung erfolgte am 23.11.2021. Die

Geltungsdauer dieser Veränderungssperre wird gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert. Die Jahresfrist beginnt mit dem 23.11.2023.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst das gesamte Bebauungsplangebiet. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom _____ 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 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB).
- 2) Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird, spätestens jedoch am 22.11.2024.

Feldkirchen,

Andreas Janson
Erster Bürgermeister

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat beschließt zur Sicherung der Planung für die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 91 – Ortsmitte Nordost, die vorgelegte Satzung über die erste Verlängerung der Veränderungssperre.