

**Beschlussvorlage FB 3/089/2021  
TOP Nr. 6 (Bau- und Werkausschuss)**

*Gremium*  
**Bau- und Werkausschuss**

*Beschluss*  
**Entscheidung**

*Ö-Status*  
**öffentlich**

*Sitzungstag*  
**21.12.2021**

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Sicherung des Bebauungsplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes  
"Gewerbegebiet Grafing-Schammach II" für die Erhöhung der Emissionskontingente  
und zum Ausschluss von betrieblichen Wohnungen;  
Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB;  
Satzungsbeschluss (§ 16 BauGB)**

**Sachverhaltsdarstellung / Begründung**

Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst, kann die Gemeinde gemäß § 14 BauGB zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre beschließen. Der Beschluss erfolgt durch eine Satzung (§ 16 BauGB).

Der Bau- und Werkausschuss hat in gleicher Sitzung die Änderung des Bebauungsplan Gewerbegebiet Schammach beschlossen. Ziel ist die Neuregelung der Gliederung, um in einem Teilbereich die ungehinderte Ausübung aller in einem Gewerbegebiet möglichen Nutzungen zu ermöglichen (unbeschränktes Gewerbegebiet). Auf die weitreichende Bedeutung dieser Änderung vgl. zu den dortigen Ausführungen.

Aufgrund der in letzter Zeit gehäuften Anträge über betriebliche Wohnungen, über die teilweise noch keine Entscheidung getroffen wird, ist angesichts der großen Bedeutung der Bebauungsplanänderung eine Veränderungssperre zu erlassen. Damit wird auch in der Zeit bis zum Abschluss des Bebauungsplanänderungsverfahrens der jetzige Rechtsstand suspendiert.

Die Bebauungsplanänderung liegt in der Entscheidungskompetenz des Bau- und Werkausschuss, gleiches gilt für die Veränderungssperre (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 GeschO).

**Beschlussvorschlag**

**Zur Sicherung der Planung für die Änderung der Bebauungspläne für das Gewerbegebiet Schammach gegen Vorhaben, die den Planungszielen der beschlossenen Bebauungsplanänderung widersprechen, wird eine Satzung über eine Veränderungssperre beschlossen wie folgt:**

**Satzung  
über die Veränderungssperre  
für das Gebiet des Bebauungsplanes  
"Gewerbegebiet Grafing - Schammach II" vom 24.05.2017 (Schammach 2)**

**vom .....**

**Die Stadt Grafing b.M. erlässt aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung über eine Veränderungssperre.**

## **§ 1 Zu sichernde Planung**

Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Grafing - Schammach II" vom 24.05.2017 (Schammach 2) der Gemarkung Nettelkofen ist die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung beschlossen. Damit soll die Festsetzung eines Teilgebietes mit erhöhten Emissionskontingenten festgesetzt werden, in dem alle gewerbliche Nutzungen nach § 8 BauNVO möglich sind. Um auch Einschränkungen für konkurrierende Nutzungen zu vermeiden, wird die Ausnahmeregelung des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (betriebliche Wohnungen) ausgeschlossen.

Zur Sicherung der Planung wird eine Veränderungssperre erlassen.

## **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Grafing - Schammach II" vom 24.05.2017 (Schammach 2)

## **§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre**

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB eine Ausnahme zugelassen werden.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt 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 Entschädigung**

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 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

## § 5 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

(1) Die Veränderungssperre tritt gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

(2) Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft.

(3) Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet in Kraft getreten ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja  Nein Verw.HH / Verm.HH  Ansatzüberschr.  Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja, positiv  Ja, negativ  Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?  Ja  Nein